

本 編

松前町空家等対策計画

松前町

策定年月	当 初	令和元年7月

はじめに

昨年度公表されたH25住宅・土地統計調査によると、全国的に空家の増加が顕著となっており、空家総数（約820万戸）、空家率（約13.5%）ともに過去最高を記録し、本県の空家率については全国第6位（約12.3万戸、約17.5%）、別荘等の二次的住宅を除く空家率については全国第2位（約11.9万戸、約16.9%）であることが明らかとなりました。

これらの増加する空家のうち、管理不十分な空家等が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て、平成26年11月27日に空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以下「空家法」という。）が公布され、平成27年5月26日に完全施行されました。

空家法では、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（以下「空家等対策計画」という。）を定めることができるとともに、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。

これらの経緯を踏まえ、住民の生命、身体及び財産を保護することにより、安全に、かつ、安心して暮らすことのできる生活環境を確保するとともに、空家等の活用を促進することにより、まちづくり活動の活性化を図ることを目的として、空家法に基づき、本計画を策定します。

《目次》

序章 計画の位置付けについて	5
第1章 空家の現状・原因・課題について	6
1 空家の現状	(6)
(1) 愛媛県の空家の内訳（種類別）	
(2) 愛媛県の空家の内訳（建て方別）	
2 空家の増加の背景及び原因について	(10)
(1) 人口減少・過疎化	
(2) 核家族化に伴う新規住宅の取得	
(3) 新築重視の施策と消費者の意識	
第2章 空家等に関する総合的な対策について	15
1 空家等に関する対策の基本的方針等について	(15)
(1) 基本理念	
(2) 空家等に関する対策の対象とする地区について	
(3) 空家等に関する対策の対象とする空家等の種類	
(4) 空家等に関する施策の対象等	
2 計画期間	(19)
3 空家等の調査について	(19)
(1) 空家等の所在等の調査について	
(2) 松前町の空家状況	
(3) 空家の老朽度について	
(4) 特定空家等に該当するか否かを判定するための調査について	
4 空家等に関する相談体制等について	(22)
(1) 庁内の相談体制について	
(2) 他の機関や外部関係団体との連携	
第3章 特定空家等に対する措置等について	24
1 特定空家等と判断するための判定基準	(24)
2 特定空家等か否かの判定（松前町空家等対策協議会への諮問）	(24)
3 特定空家等に対する措置等	(24)
4 老朽危険空家等の除却補助制度	(24)

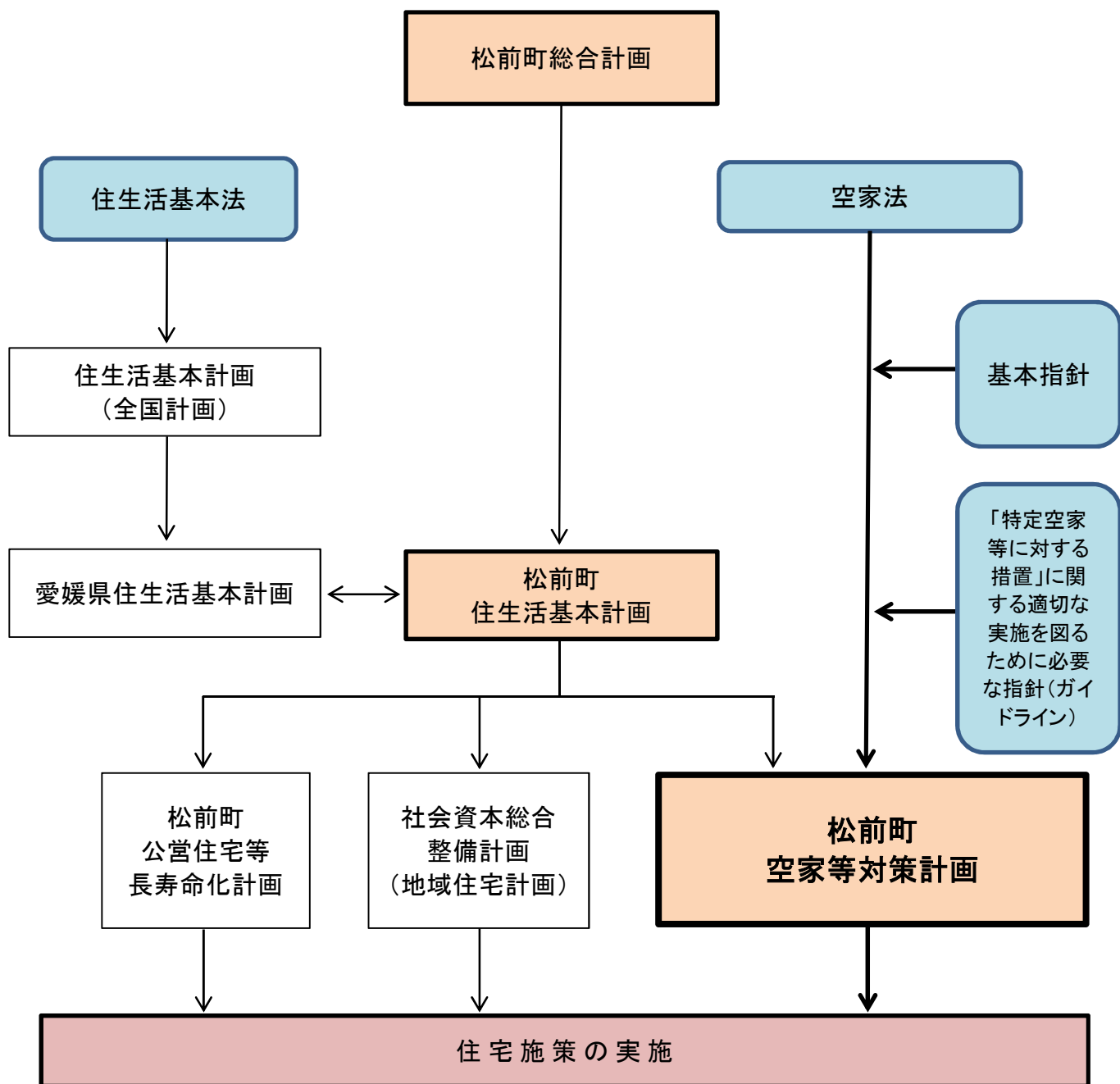
第4章 適正管理・利活用・発生抑制対策について	・・・・・・・・・・・・・・・・	26
1 所有者等に対する空家等の適正管理等の促進		(26)
2 空家等の活用の促進に関する事項		(26)
(空家等に係る跡地の活用の促進を含む)		
(1) 空家バンクの設置について		
(2) 移住者のための住宅改修支援について		
(3) 地域交流拠点のための住宅改修支援について		
(4) 空家等に係る跡地の活用について		
(5) その他(想定される施策)		
3 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項		(27)
(1) ホームページによる公表		
(2) 補助金・融資制度について		

序章 計画の位置付けについて

本計画は、空家法第6条第1項に規定する空家等対策計画として策定する。

また、松前町総合計画や、松前町住生活基本計画等の長期計画の住宅施策の方針に沿って、空家等対策を実施するものとし、以下に本計画の位置付けを示す。

(松前町空家等対策計画の位置付け)



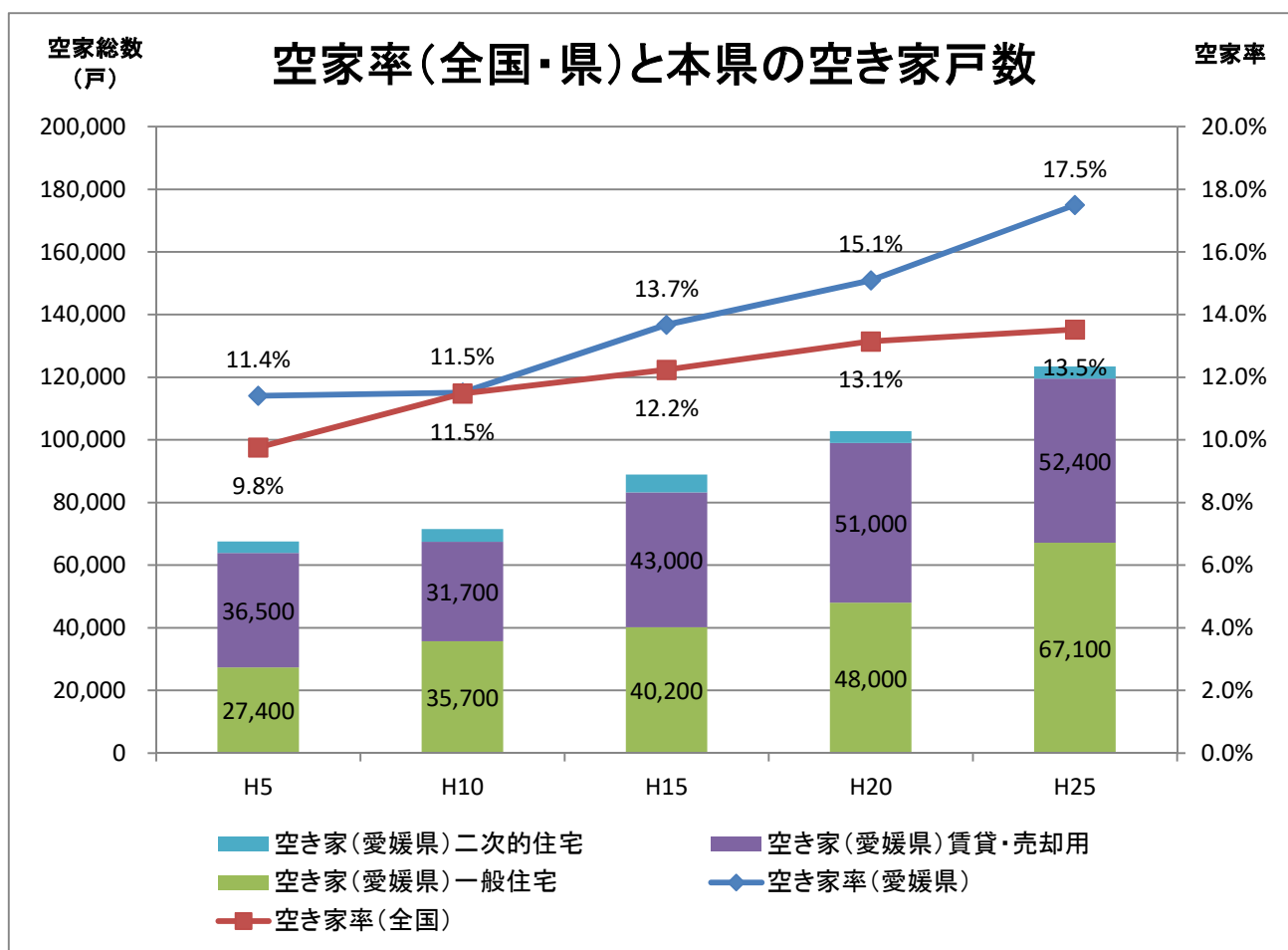
第1章 空家の現状・原因・課題について

1 空家の現状

総務省が公表したH25住宅・土地統計調査（確報値）によると、平成25年10月1日現在における全国の住宅総数は約6,063万戸で、5年前（H20）に比べ約304万戸増加（増加率：5.3%）となっており、そのうち、空家は、約820万戸で、5年前（H20）に比べ約63万戸増加（増加率：8.3%）となり、空家数、空家率共に過去最高となった。

本県においては、住宅総数は約70.5万戸で、5年前（H20）に比べ約2.4万戸増加（増加率：3.5%）となっており、空家総数は、約12.3万戸で、5年前（H20）に比べ約2万戸増加（増加率：19.4%）となり、全国と同様、空家数、空家率共に過去最高となった。

また、住宅総数に対する空家総数の割合は、17.5%で、全国第6位であることが分かった。



(H25住宅・土地統計調査より作成)

(参考) 県内市町別の空家の状況

(単位:戸)

市 町	住宅総数	空家総数	(内 訳)			
			二次的住宅	賃貸用	売却用	その他
四国中央市	40,280	6,320	370	2,060	60	3,840
		(15.7%)	(5.9%)	(32.6%)	(0.9%)	(60.8%)
新居浜市	58,350	9,370	100	3,620	290	5,360
		(16.1%)	(1.1%)	(38.6%)	(3.1%)	(57.2%)
西条市	50,430	6,780	180	2,050	280	4,270
		(13.4%)	(2.7%)	(30.2%)	(4.1%)	(63.0%)
今治市	82,260	15,710	270	5,150	190	10,110
		(19.1%)	(1.7%)	(32.8%)	(1.2%)	(64.4%)
松山市	271,010	44,660	1,290	27,320	820	15,220
		(16.5%)	(2.9%)	(61.2%)	(1.8%)	(34.1%)
砥部町	9,060	1,240	120	90	80	940
		(13.7%)	(9.7%)	(7.3%)	(6.5%)	(75.8%)
伊予市	15,950	2,100	60	510	60	1,470
		(13.2%)	(2.9%)	(24.3%)	(2.9%)	(70.0%)
東温市	15,440	2,290	20	990	40	1,250
		(14.8%)	(0.9%)	(43.2%)	(1.7%)	(54.6%)
松前町	12,840	1,440	20	360	-	1,060
		(11.2%)	(1.4%)	(25.0%)	-	(73.6%)
内子町	8,500	1,880	40	230	20	1,580
		(22.1%)	(2.1%)	(12.2%)	(1.1%)	(84.0%)
大洲市	21,910	4,210	80	800	70	3,270
		(19.2%)	(1.9%)	(19.0%)	(1.7%)	(77.7%)
八幡浜市	19,350	3,770	150	1,320	100	2,200
		(19.5%)	(4.0%)	(35.0%)	(2.7%)	(58.4%)
西予市	20,170	3,910	170	550	50	3,130
		(19.4%)	(4.3%)	(14.1%)	(1.3%)	(80.1%)
宇和島市	40,560	8,560	450	3,390	60	4,650
		(21.1%)	(5.3%)	(39.6%)	(0.7%)	(54.3%)
愛南町	11,850	2,550	30	420	-	2,100
		(21.5%)	(1.2%)	(16.5%)	-	(82.4%)
県 計	705,200	123,400	3,900	50,300	2,100	67,100
		(17.5%)	(3.2%)	(40.8%)	(1.7%)	(54.4%)

※人口15,000人以下の市町については、公表対象外

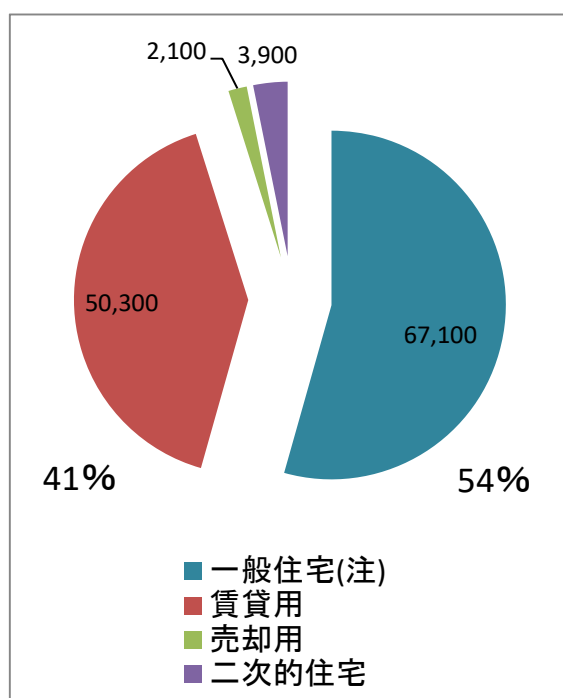
(1) 愛媛県の空家の内訳（種類別）

種 類	空家戸数(戸)	割 合
一般住宅(注)	67,100	54.4%
賃貸用	50,300	40.8%
売却用	2,100	1.7%
二次的住宅	3,900	3.2%
計	123,400	100.0%

(注)一般住宅：住宅・土地統計調査における空家のうち、「その他の住宅」を示す。

【その他の住宅】

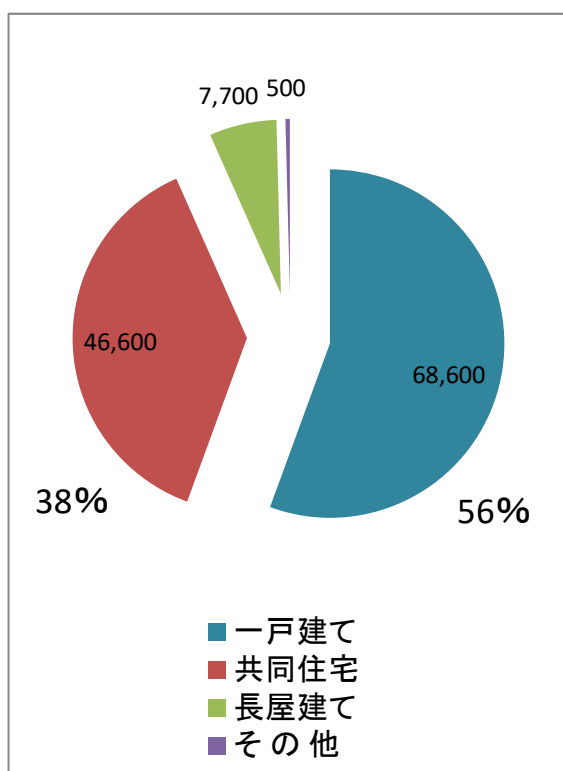
賃貸用・売却用・二次的住宅を除き、人が住んでいない住宅で、例えば転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在となっている住宅や、建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など

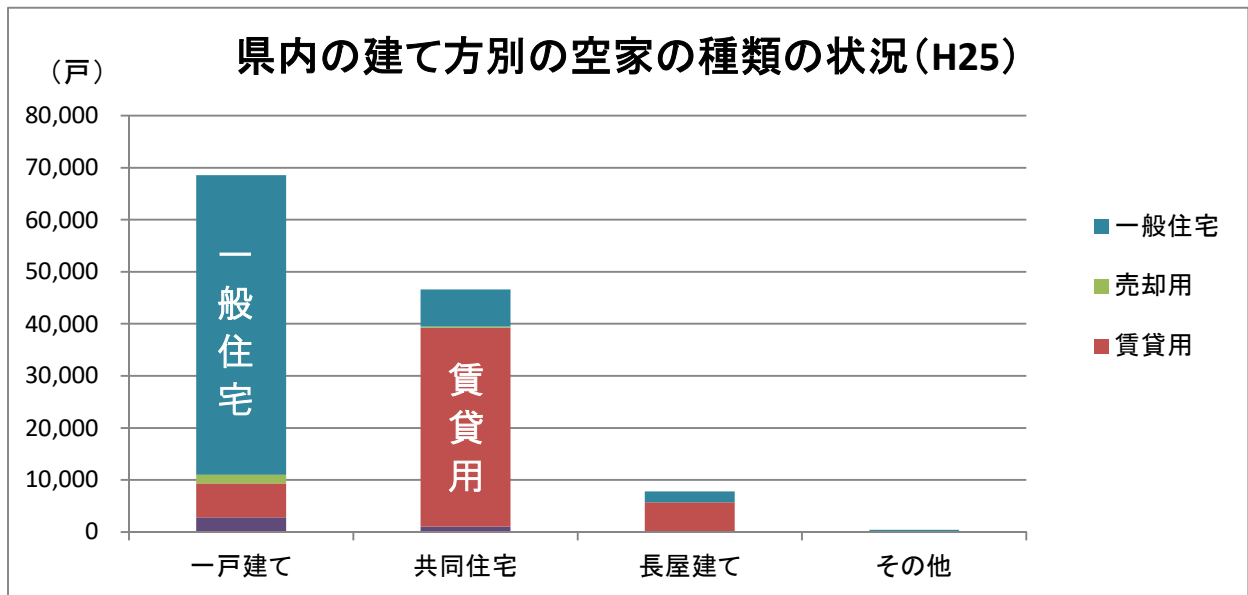


(2) 愛媛県の空家の内訳（建て方別）

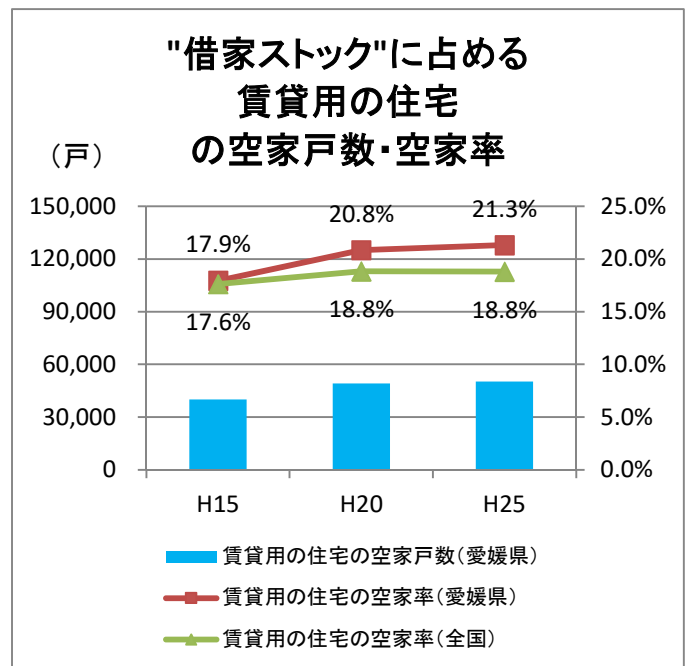
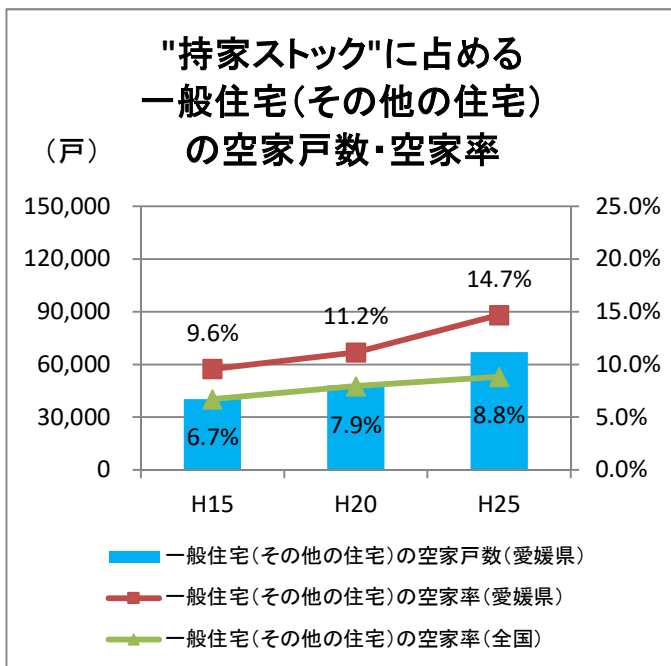
建て方	空家戸数(戸)	割 合
一戸建て	68,600	55.6%
共同住宅	46,600	37.8%
長屋建て	7,700	6.2%
その他	500	0.4%
計	123,400	100.0%

一戸建ての空家が最も多く、次いで共同住宅の空家が多くなっている。





- 一戸建ての空家については、一般住宅（その他の住宅）が最も多い。
- 共同住宅の空家については、賃貸用が最も多い。



(H25住宅・土地統計調査より作成)

- 持家ストックに占める「一般住宅」の空家率は、全国に比べ高い。
- 借家のストックに対する空家率は、ほぼ横ばい。

【定義】社会資本整備審議会住宅宅地分科会（第42回）（資料3「空家の現状と論点」（国交省）より）

持家ストックに占める「一般住宅（その他の住宅）」の空家率

$$= \frac{\text{その他の住宅の空家}}{\text{持ち家ストック（居住世帯あり持家+売却用空家+二次的住宅の空家+その他の住宅の空家）}}$$

借家ストックに占める「賃貸用の住宅」の空家率

$$= \frac{\text{賃貸用の住宅の空家}}{\text{借家ストック（居住世帯あり借家+賃貸用空家）}}$$

2 空家の増加の背景及び原因について

空家の増加の要因は様々であるが、一般的には下記に掲げる3つの事項が考えられる。

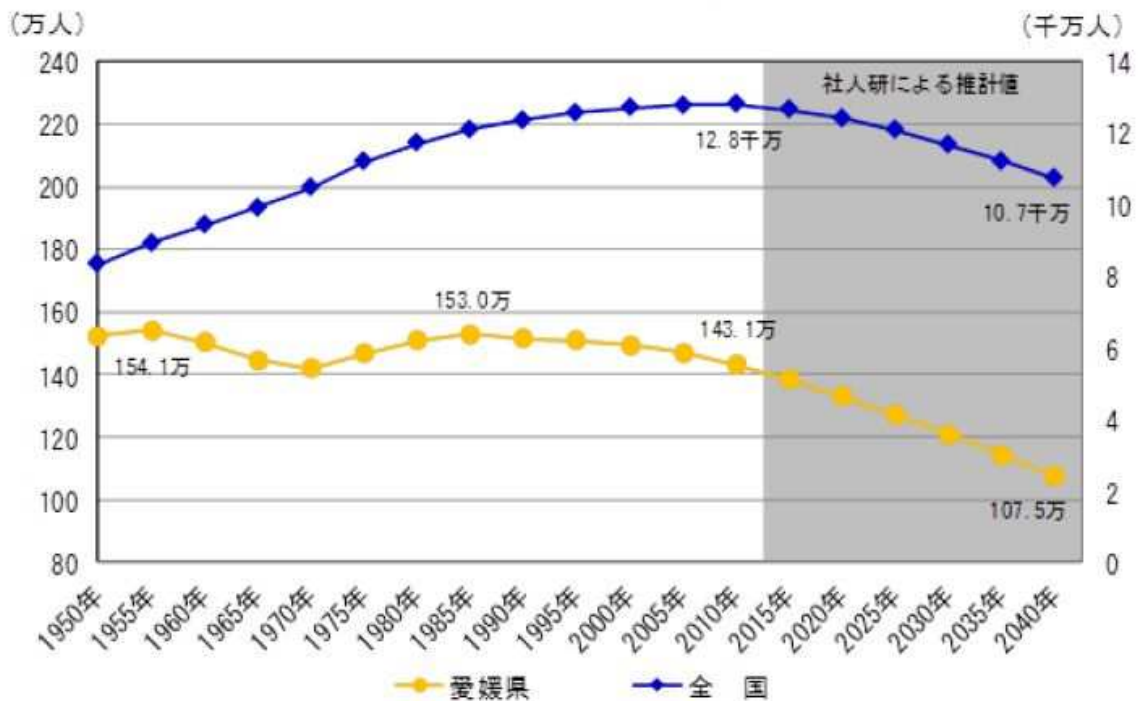
(1) 人口減少・過疎化

国立社会保障・人口問題研究所（以下「社人研」という。）の「日本の将来推計人口（平成24年1月推計）」の出生中位(死亡中位)推計によると、2040年には我が国の人口は1億700万人にまで減少すると推計されている。

一方、本県では、戦後人口が急増し、昭和30(1955)年に約154万人でピークを迎えた後、高度経済成長期であった1950年代後半から70年代前半にかけて他の地域への大規模な人口流出が起こって一時的に減少した後、高度経済成長期が終えんを迎えた1970年代後半からその規模が縮小し、1980年代前半までは再び回復基調にあった。しかし、国の総人口がピークを迎えた平成20(2008)年よりも23年も早い昭和60(1985)年の約153万人を境に減少局面に入っており、社人研の「日本の地域別将来推計人口(平成25年3月推計)」によれば、平成52(2040)年には107万人にまで減少すると推計されている。

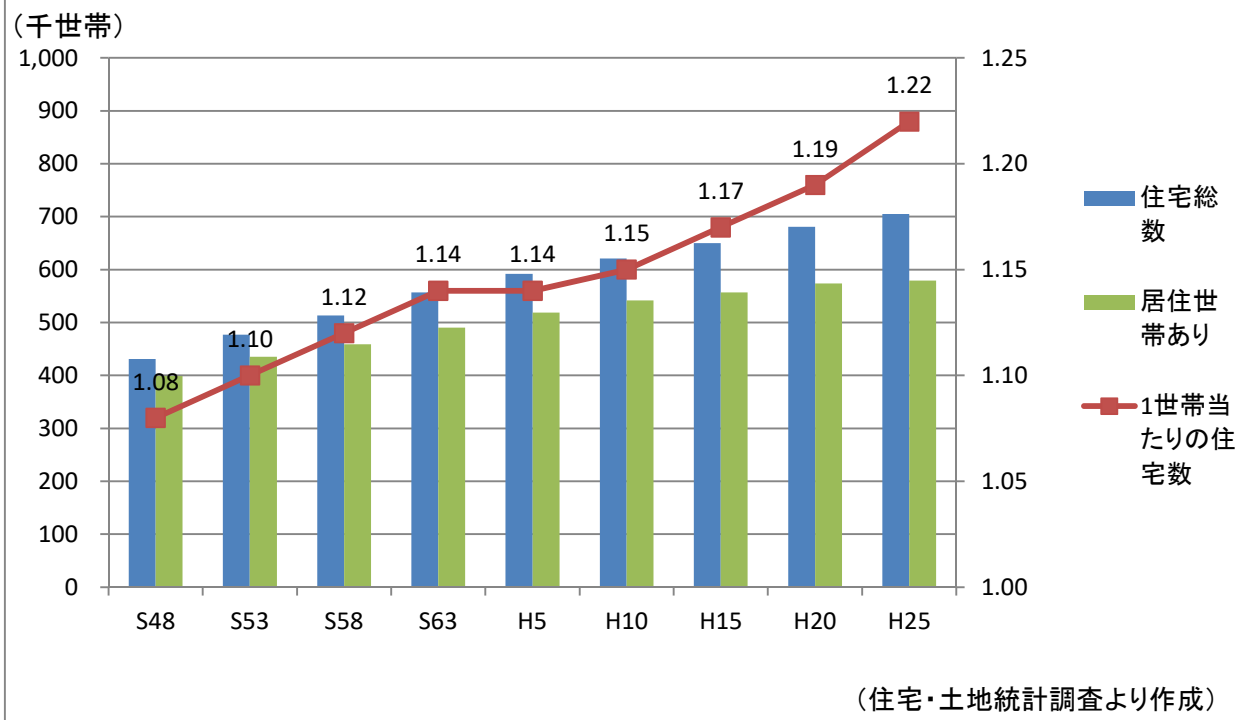
(※「愛媛県人口ビジョン(平成27年10月27日)」第2 人口の現状分析P.1より)

図表1-1 総人口の推移及び将来推計(全国・愛媛県)



※ 2010年までは総務省「国勢調査」、2015年以降は社人研の推計による。

住宅ストックと居住世帯のある住宅の割合【愛媛県】



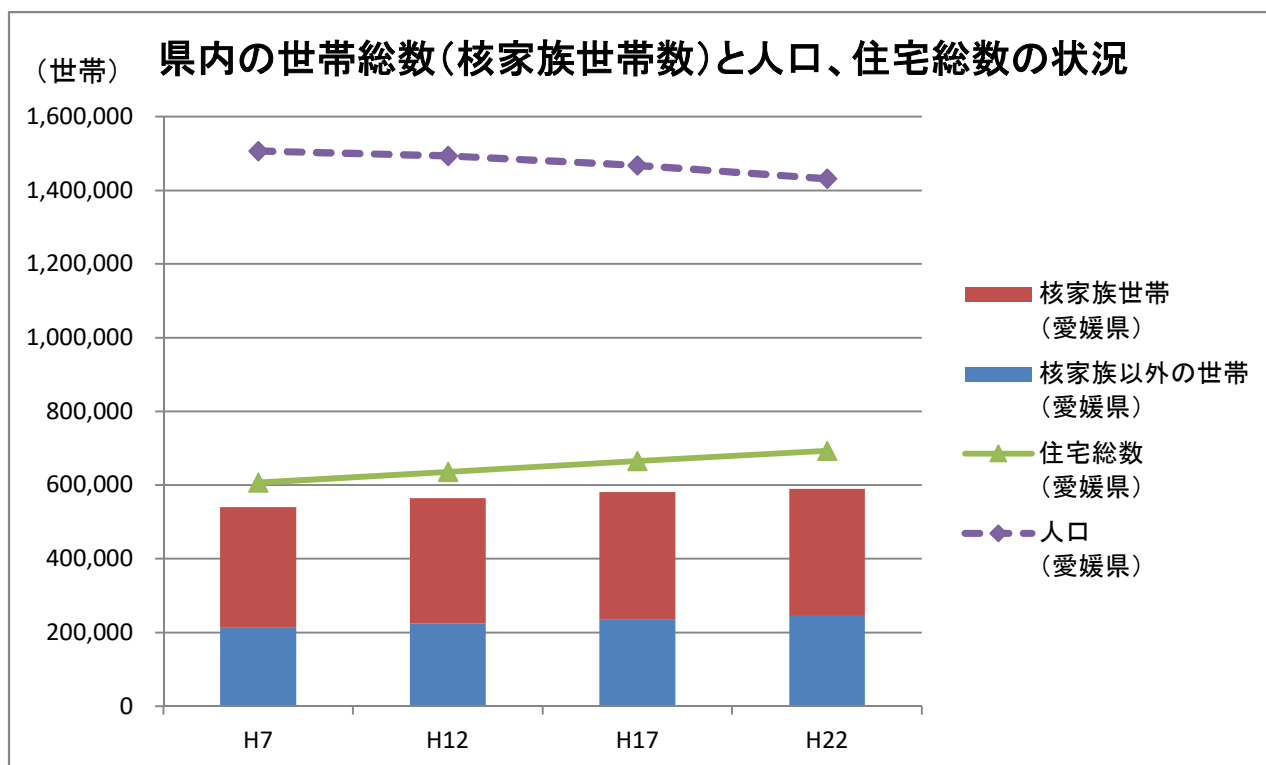
本県の住宅数は、昭和48年には世帯数を上回り、それ以降世帯数の増加に対応して住宅ストックも増加し、量的な充足が進んでいる状況にある。

人口減少や過疎化により、世帯数に対し住宅供給量が充足している状況にある。

(2) 核家族化に伴う新規住宅の取得

国勢調査によると、本県では人口が減少している一方で、世帯数は、増加している。

この状況から、核家族化が進んでいることが見て取れ、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と考えられる。



また、H25住宅・土地統計調査のうち、「現住所以外の住宅の所有の状況」を見ると、本県は『現住所以外の住宅を所有している世帯数』の割合が全国に比して高いことが分かる。また、四国他県も高い状況にあり、このことが四国の空家率が高くなっている要因の一つと考えられる。

現住所以外の住宅の所有の状況(H25)

順位	都道府県	総世帯数	現住所以外の住宅を所有している世帯数	割合
1	長野県	779,000	77,000	9.9%
2	愛媛県	581,000	57,000	9.8%
3	徳島県	291,000	27,000	9.3%
4	滋賀県	517,000	47,000	9.1%
5	香川県	385,000	35,000	9.1%
	全国	52,276,000	3,651,000	7.0%

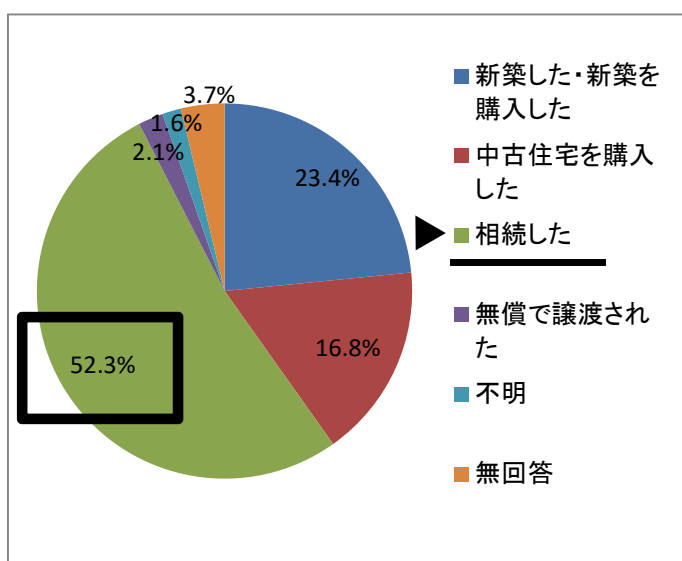
(H25住宅・土地統計調査より作成)

平成26年度に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る。

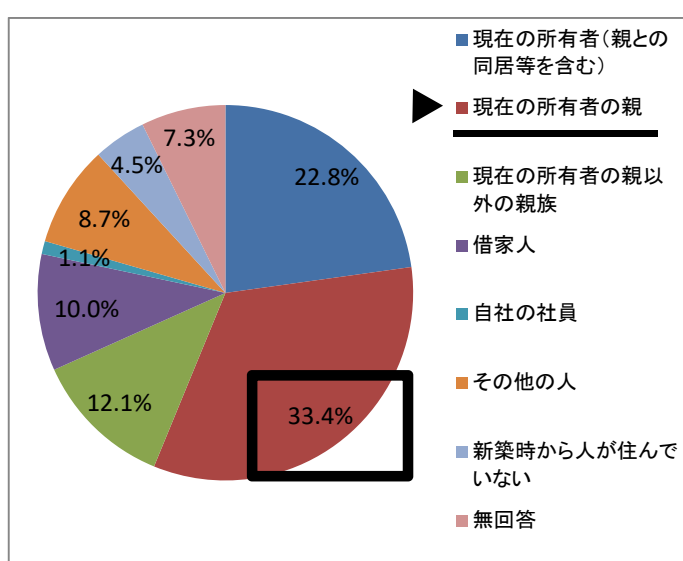
(※) 本調査は、平成25年住宅・土地統計調査(平成25年10月1日現在)の調査対象住宅のうち、戸建て空家等から無作為に抽出したものの所有者を対象として行ったもの

人が住まなくなった経緯

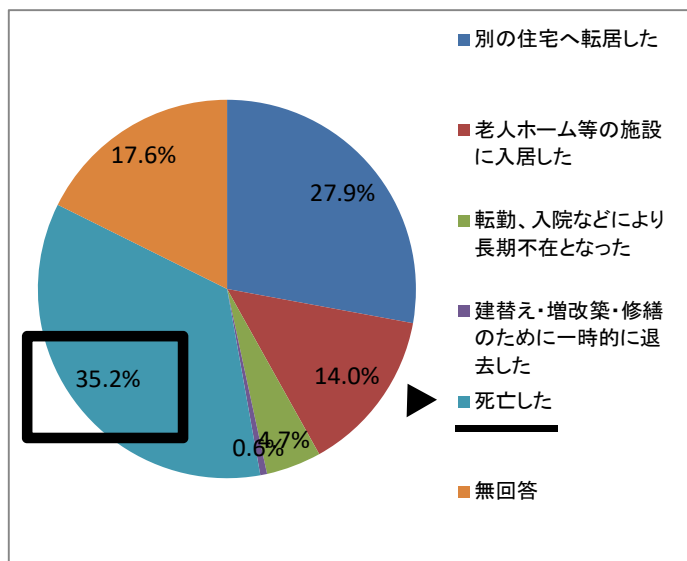
住宅を取得した経緯 (n=2,140)



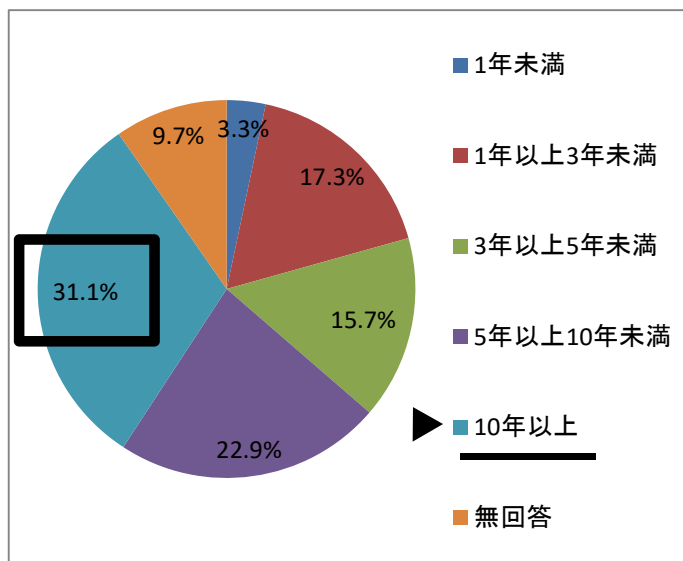
最後に住んでいた人 (n=2,140)



人が住まなくなった理由 (n=1,700)



人が住まなくなってからの期間 (n=2,140)



(平成26年 空家実態調査 集計結果(国土交通省住宅局)より)

親が死亡し、空家となった実家を相続し、空家のまま放置している例が増えている。

(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置いた支援制度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は低い。

【支援制度例】

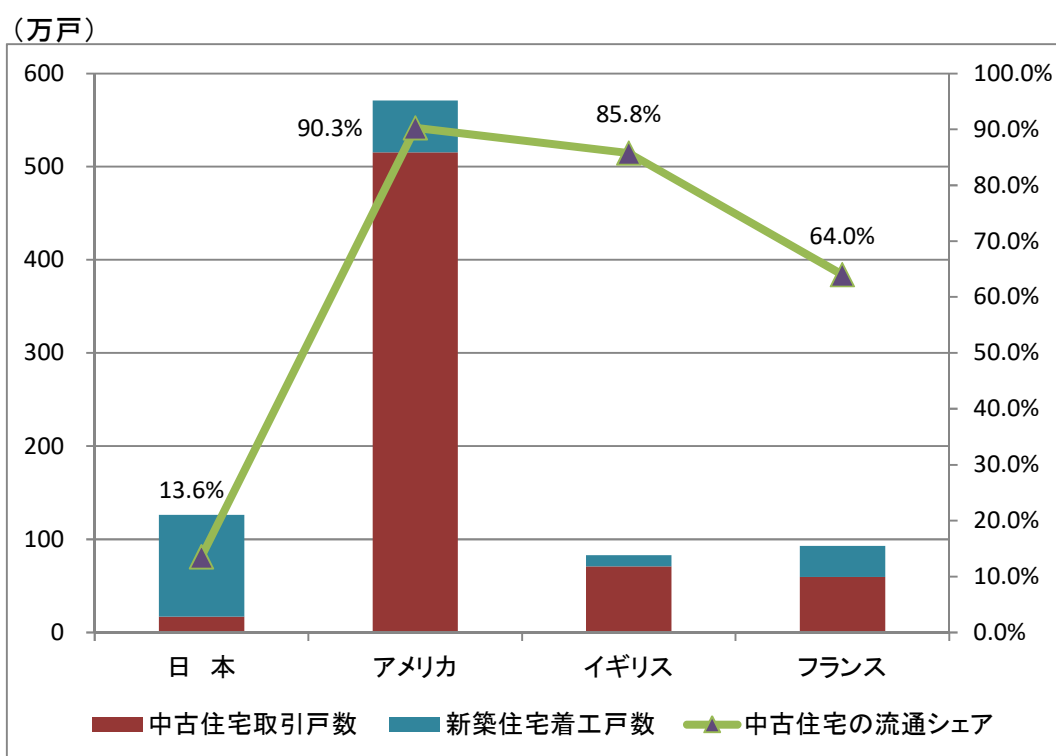
- ・住宅ローン減税
- ・固定資産税の減額
- ・不動産取得税の軽減 等

全住宅流通量に占める中古住宅の流通シェア

(単位: 万戸)

国	Data	新築住宅	中古住宅	全住宅	中古住宅の	対
		着工戸数	取引戸数			
		A	B	C(A+B)	B ÷ C	
日本	H20	109	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

(「H25中古住宅流通促進・活用に関する研究会」より作成)



海外に比べて中古住宅の流通が極めて少ない。

第2章 空家等に関する総合的な対策について

1 空家等に関する対策の基本的方針等について

(1) 基本理念

下記に掲げる基本理念の下、空家等に関する施策を進めることとする。

なお、本町は、空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）、地域住民、関係機関・関係団体等への働き掛けや連携の中心的役割を担い、安全・安心、快適で活気ある地域づくりのため、効果的な空家対策を講じていく。

ア 空家等の所有者等の責務

空家法第3条では、空家等の所有者等は、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ものとされている。このことから、まずは、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する。

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、空家等に対する施策の実施に当たっては、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あることから、住民及び地元自治会との連携を強化する。

ウ 関係機関・民間団体との連携

空家等については、空家法に限らず、例えば建築基準法、消防法、道路法、災害対策基本法、災害救助法等各法律の目的に沿って適正な運用を図るための措置が必要となる場合も考えられるため、関係機関との連携を強化する。また、空家等に関し所有者等から寄せられる相談については、相続や不動産等の専門的知識を要する場合もあるため、これらの民間団体との協力体制を整備する。

エ 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を提供できるよう、県や民間団体等と連携しながら、受入体制や情報発信力の強化を図るとともに、地域住民が主体となった移住の取組を支援し、空家等を利活用した移住・定住の促進に取り組む。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む。

オ 施策の透明性や空家等の措置に対する公平性の確保

空家等対策計画の策定に当たっては、空家法第7条に規定する協議会として設置している松前町空家等対策協議会（以下「協議会」という。）で審議を行った上、広く町民に対し開示し、透明性を図るとともに、情報発信を行うこととする。

また、空家法に規定する特定空家等に対する措置に当たっては、この協議会を活用し、公平かつ公正な判断を行うものとする。

（2）空家等に関する対策の対象とする地区について

空家等に関する施策の対象とする地区は、松前町の全域とする。

なお、松前町の沿岸部である新立・本村地区については、防災・減災上の対策とともに、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ることとする。

（3）空家等に関する対策の対象とする空家等の種類

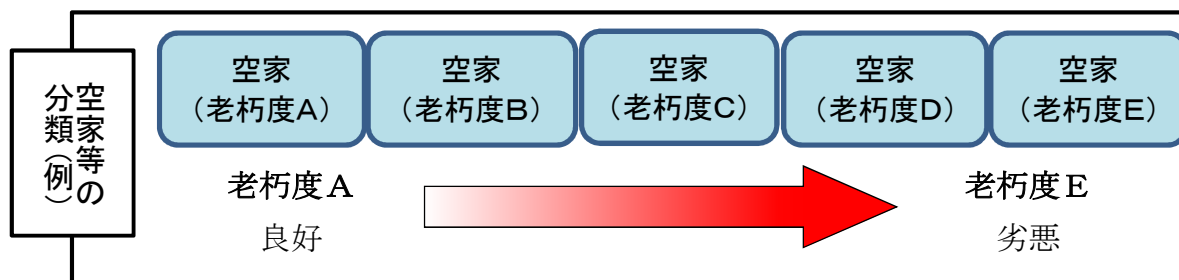
空家等に関する対策の対象は、空家法第2条第1項に規定する空家等とする。

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地震時等に倒壊等により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前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掛けが必要である。

（4）空家等に関する施策の対象等

前述のとおり、空家対策は多岐にわたるが、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については、各種施策の対象を、老朽度の程度によって分類する。

(空家等に関する対策の対象とする空家等のイメージ) (例)



上記に示す空家の老朽度A～Eは、住宅地区改良法（昭和35年法律第84号）に規定する不良度の測定基準（巻末資料参照）を活用し、外観目視による不良度の調査による評点の大小により、次のとおり分類するものである。

A	0～39点	小規模の修繕により再利用が可能
B	40～69点	管理が行き届いていないが、当面の危険性は少ない
C	70～99点	管理が行き届いておらず、損傷が激しい
D	100～149点	倒壊の危険性があり、修繕や解体などの緊急性が高い
E	150点以上	倒壊の危険性があり、解体などの緊急度が極めて高い

空家等の相談

空家等の状態にかかわらず、全てのものを相談の対象とする。

空家
(老朽度A)

空家
(老朽度B)

空家
(老朽度C)

空家
(老朽度D)

空家
(老朽度E)

適正管理

引き続き適正管理を行っていく対象については、原則として下記の空家等とする。(ただし、空家等の破損等の状況によっては、この限りでない。)

空家
(老朽度A)

空家
(老朽度B)

空家
(老朽度C)

空家
(老朽度D)

空家
(老朽度E)

除却

除却を行っていく対象については、原則として下記の空家等とする。(ただし、空家等の破損等の状況によっては、この限りでない。)

空家
(老朽度A)

空家
(老朽度B)

空家
(老朽度C)

空家
(老朽度D)

空家
(老朽度E)

利活用

利活用を検討する空家等については、その費用対効果を勘案し、原則として下記の空家等とする。(ただし、空家等の破損等の状況によっては、この限りでない。)

空家
(老朽度A)

空家
(老朽度B)

空家
(老朽度C)

空家
(老朽度D)

空家
(老朽度E)

発生抑制

管理不十分で放置される空家等の発生を抑制するための空家等については、現に老朽度が軽度である下記の空家等とする。(ただし、空家等の破損等の状況によっては、この限りでない。)

空家
(老朽度A)

空家
(老朽度B)

空家
(老朽度C)

空家
(老朽度D)

空家
(老朽度E)

2 計画期間

令和元年度～令和10年度（10年間）とする。

なお、社会情勢の変化や空家対策施策の進捗状況等に応じ、おおむね5年ごとに見直しを行うこととする。

3 空家等の調査について

(1) 空家等の所在等の調査について

[STEP 1] 事前調査

地元代表者（大字区長）からの情報を基に空家と思われる建物を抽出して、地域の空家等の概略を把握する。

[STEP 2] 現地調査（外観調査）

前掲した不良度判定調査を行い、老朽度A～Eに分類する。

[STEP 3] 所有者等の特定

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、所有者等の特定を行う。

[STEP 4] データベースの作成

空家等の所在地、現況、所有者等の情報についてリスト化を行い、地図上で管理できるデータベースを作成する。

[STEP 5] 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等を実施する。

本町においては、平成29年度に地元代表者からの情報により空家の実態調査を実施し、空家の状況は、次のとおりである。

町内空家 全体戸数 332

松前校区			空家老朽度				
通番	行政区	全体戸数	A	B	C	D	E
1	南黒田	6	4	0	0	1	1
2	北黒田	37	26	5	3	2	1
3	宗意原	16	9	6	0	1	0
4	新立	53	20	13	7	4	9
5	新立 (事業地外)	13	7	3	2	1	0
6	本村	33	6	17	3	4	3
7	本村 (事業地外)	7	0	4	1	1	1
8	筒井	1	1	0	0	0	0
9	社宅	0	0	0	0	0	0
松前地区		合計	73	48	16	14	15

事業地外は、松前町老朽放置建物除却事業の対象範囲外であることを示す。

松前校区内空家数

166 (内29)

かっこ内はD、Eランクの空家の合計数を表す。

北伊予校区			空家老朽度				
通番	行政区	全体戸数	A	B	C	D	E
1	徳丸	14	12	1	0	0	1
2	中川原	14	11	2	0	1	0
3	出作	21	18	0	1	1	1
4	神崎	4	0	0	2	0	2
5	鶴吉	0	0	0	0	0	0
6	横田	7	6	0	1	0	0
7	大溝	3	3	0	0	0	0
8	永田	11	8	0	3	0	0
9	東古泉	4	1	2	0	0	1
北伊予地区		合計	59	5	7	2	5

北伊予校区内空家数

78 (内7)

岡田校区			空家老朽度				
通番	行政区	全体戸数	A	B	C	D	E
1	大間	0	0	0	0	0	0
2	上高柳	8	8	0	0	0	0
3	恵久美	11	11	0	0	0	0
4	昌農内	28	21	1	4	0	2
5	西高柳	14	11	2	1	0	0
6	西古泉	0	0	0	0	0	0
7	北川原	25	22	1	0	0	2
8	塩屋	2	0	0	1	0	1
岡田地区		合計	73	4	6	0	5

岡田校区内空家数

88 (内5)

※前述の松前町の空家の状況と第1章に掲げるH25住宅・土地統計調査確報値による県内市町別の空家の状況との空家数の乖離については、下記の理由によるものである。

- ・住宅・土地統計調査は、全数調査ではなく、単位区当たりの抽出調査であること
- ・住宅・土地統計調査は、マンション、アパートも調査対象としており、マンション等の一室が空き部屋となっていれば、1件の空家としてカウントされている。
- ・松前町が実施した調査では、戸建て住宅を対象とし、居住以外の目的（物置等）として使用の実態がある場合は、件数から除外されている。

(2) 空家の老朽度について

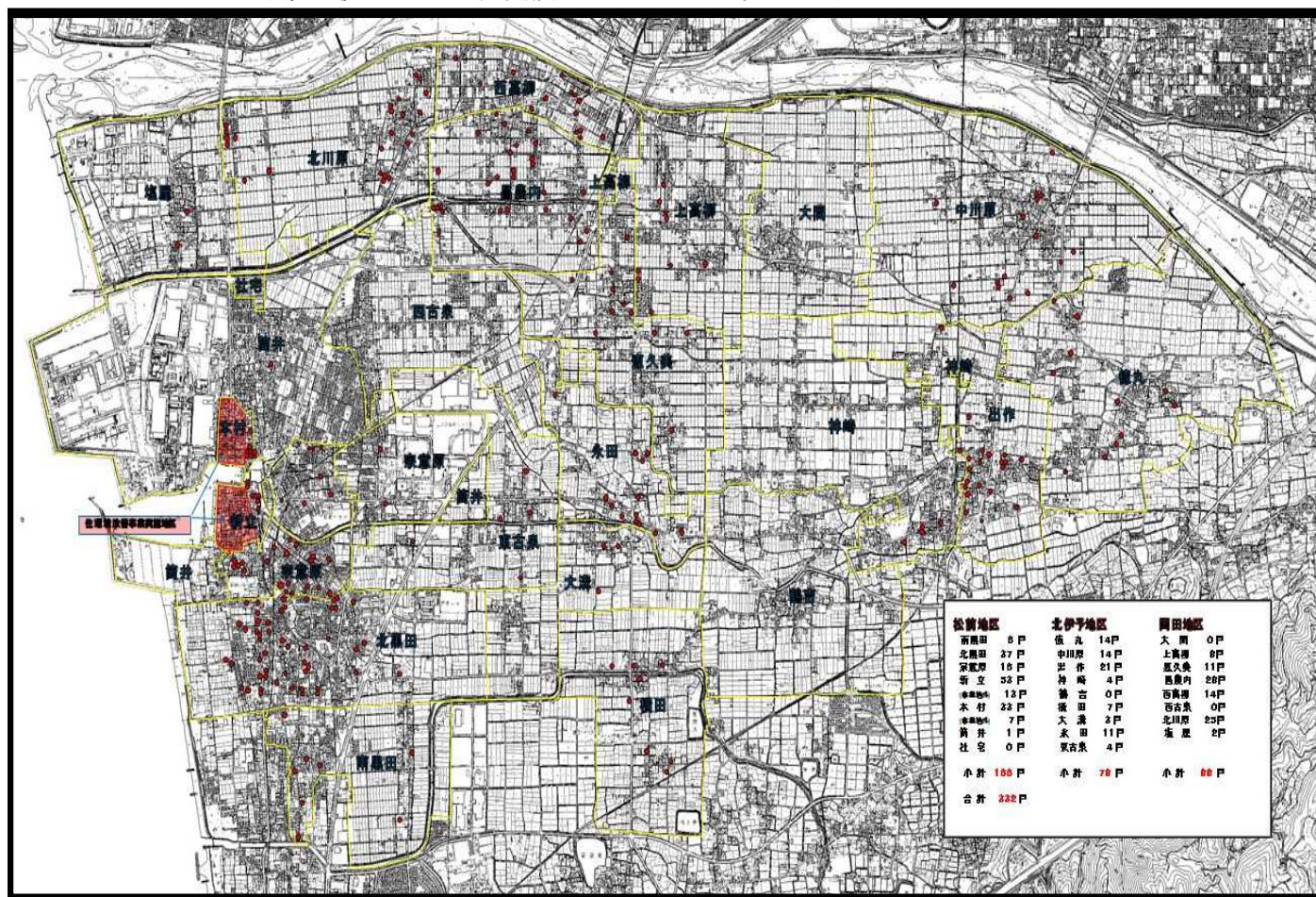
本町において平成29年度に実施した空家の実態調査においては、外観目視の老朽度調査を実施した。

当該調査の結果を下記に示す。

(単位:戸)

空家総数	332	※破損腐朽あり	41	(12.3%)
------	-----	---------	----	---------

※外観目視による老朽度調査により100点以上のもの



(町内における空家のプロット図)

(3) 特定空家等に該当するか否かを判定するための調査について

STEP 2により、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観察し、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こととする。

なお、具体的な当該調査の方法については、第3章において記載する。

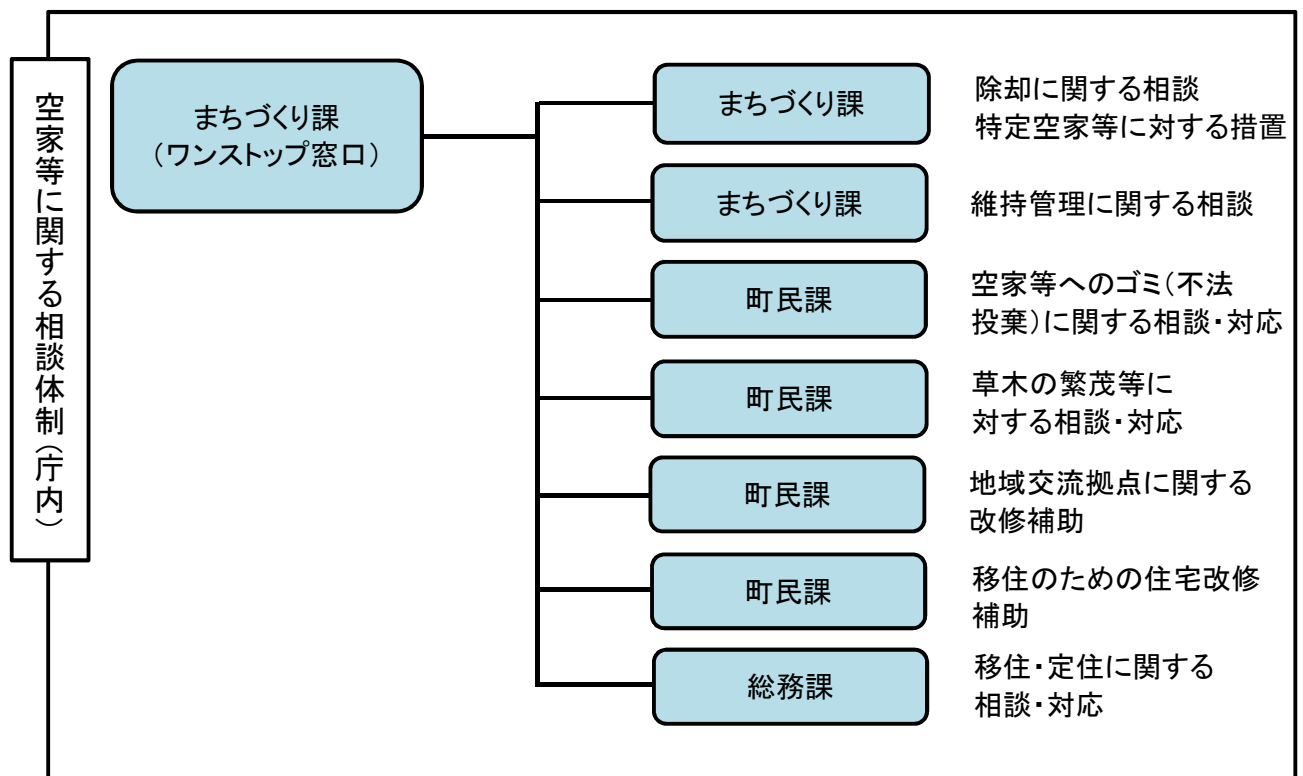
4 空家等に関する相談体制等について

空家等の所有者等から、適切な管理をどのように行うべきかや、空家等の徐却又は利活用に係る各種相談があったときは、下記のとおり相談体制を整備の上情報共有、連携をしながら対応することとする。

(1) 庁内の相談体制について

空家等に関する相談が寄せられた場合は、下表に示すとおりワンストップ窓口として、まちづくり課で空家等の状況や相談内容について聞き取りを行う。

内容について整理した後、当該相談内容を所管する担当課に情報提供をし、対応策を担当課から回答することとする。

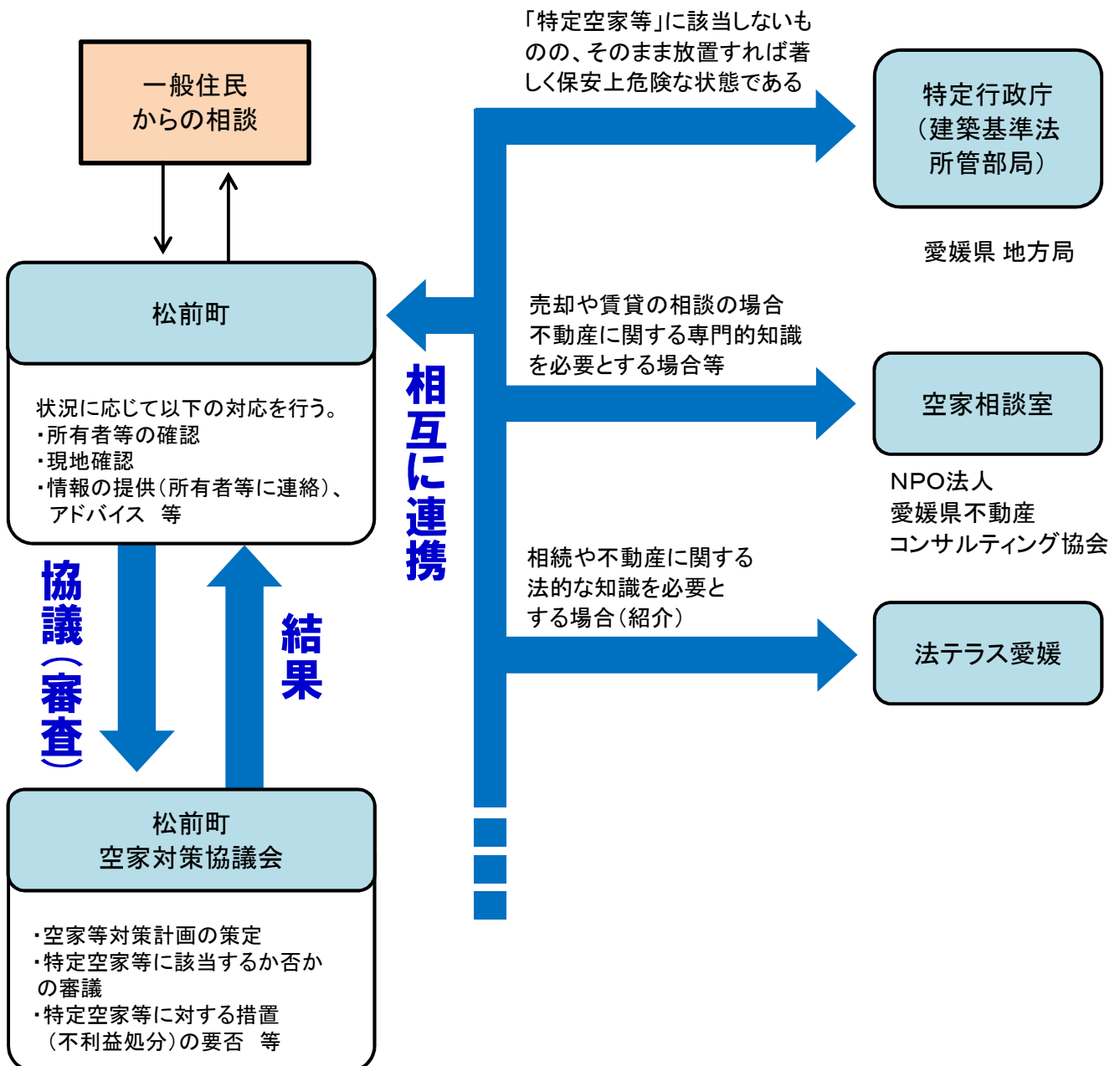


(2) 他の機関や外部関係団体との連携

上記第2章1-(1)-ウで述べたとおり、空家等（特に特定空家等）については、空家法に限らず、他法令による措置が必要となる場合も考えられる。特に関わりが深い建築基準法の所管部局については、それぞれの法の対応区分を下記のとおり定めることとし、相談案件に対する横断的な対応を行うこととする。

また、特定空家等に関しては、協議会において、特定空家等に該当するかどうかや、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する。

他の機関や外部関係団体との連携



第3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当たっては、別添資料「県内における特定空家等と判断するための判定基準」によるものとする。

2 特定空家等か否かの判定（松前町空家等対策協議会への諮問）

特定空家等か否かの判定に当たっては、第2章3により実施した調査結果を基に、協議会に諮り意見を徴することとし、当該意見を参考にした上で、町長が判断することとする。

また、併せて、同協議会において指導等の対象となる措置の範囲や内容について確認を行うこととする。

3 特定空家等に対する措置等

上記2において、町長が特定空家等と判断したものについて、空家法第14条第1項から第3項まで又は第9項の規定に基づく措置を検討することとするが、まずは、同法の措置に先立ち、所有者等の自らの意思により必要な措置が講じられるよう努めることとする。

所有者等に対し空家等の状況に関する情報の提供（改善のためのアドバイス等を含む。）を行ったにもかかわらずなお特定空家等の状態が改善されないと認められる場合は、空家法第14条第1項に規定する助言又は指導や同条第2項に規定する勧告について、それぞれ相当の猶予期限を設けた上で、段階的に実施するものとする。

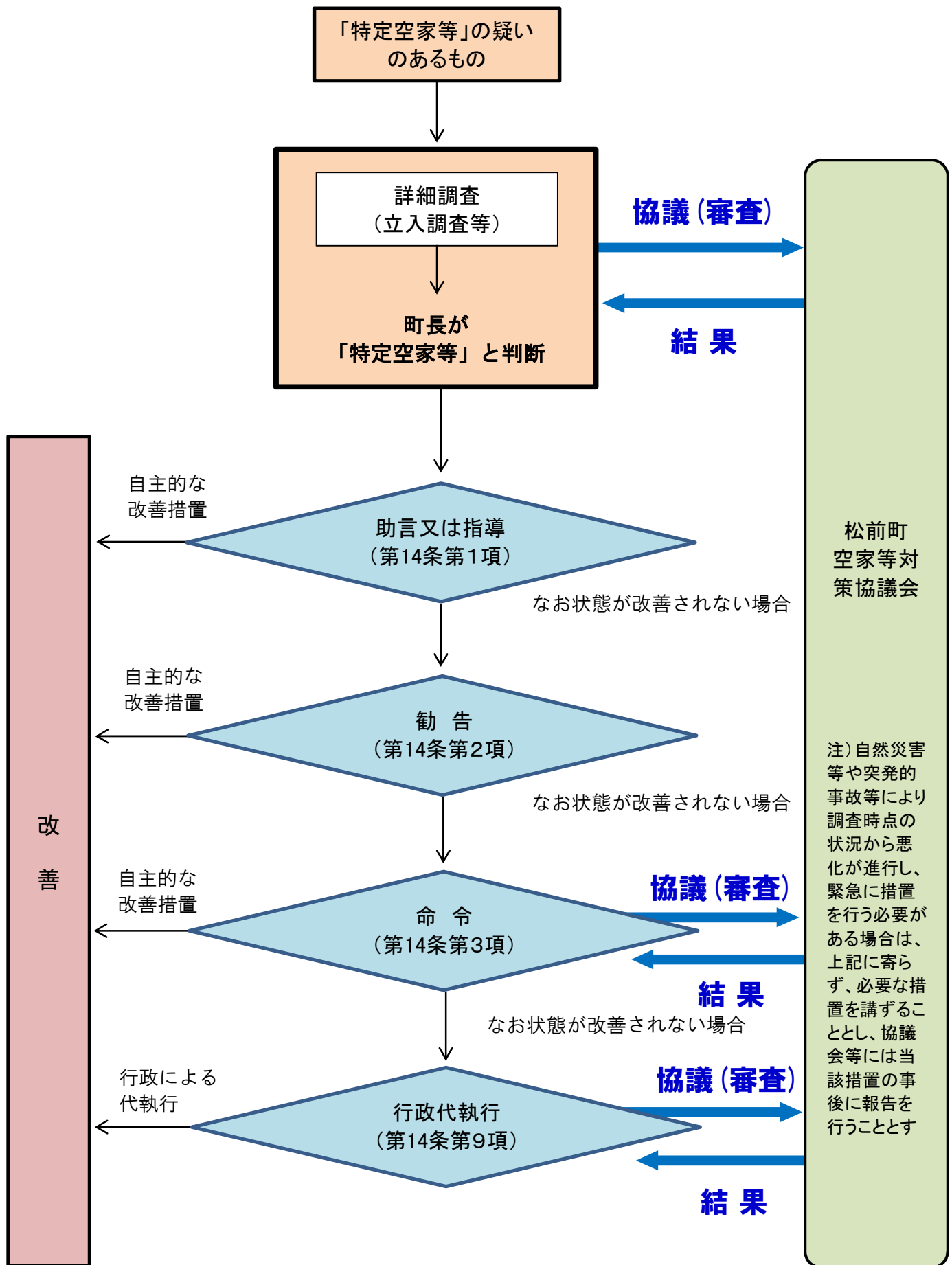
以上の行政指導を実施してもなお特定空家等の状態が改善されないと認められる場合は、同条第3項の命令（不利益処分）以降の措置を講ずることとなるが、これらの要否については、同協議会に諮った上で、必要な措置を講ずることとする。

なお、自然災害等や突発的事故等により調査時点の状況から悪化が進行し、緊急に措置を行う必要がある場合は、上記によらず、必要な措置を講ずることとし、同協議会等には当該措置の事後に報告を行うこととする。

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する等著しく保安上危険となるおそれのある状態等にある空家等（特定空家等を含む。）については、地域の防災力や公益性を低下させるおそれがあるため、所定の要件を満たすものについては、松前町老朽危険空家等除却補助事業を活用し、除却を促進することで、地域住民の生命、身体又は財産等の保護に寄与することとする。

(特定空家等に対する措置等のフロー)



第4章 適正管理・利活用・発生抑制対策について

1 所有者等に対する空家等の適正管理等の促進

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、一般住民に対し広報活動や住民説明会等を実施し、情報発信及び普及啓発を図るものとする。

また、協議会で実施した協議内容について、ホームページで公開する等、空家等への関心を広く惹起し、地域全体でその対処方策を検討・共有できるようにする。

【具体的な取組】

- 空家等活用事業
- 広報誌を活用した意識啓発記事の掲載
- 固定資産税の通知書へチラシの封入

2 空家等の活用の促進に関する事項

(空家等に係る跡地の活用の促進を含む)

(1) 空家バンクの設置について

地域に存する空家を活用して、移住・定住を主たる目的とする者に対しマッチングを図るための取組として、不動産関係団体と協力し、空家バンクへの登録を推進する。

(2) 移住者のための住宅改修支援について

子育て世帯、働き手世帯をターゲットに、空家の改修に要する費用に対し補助を行うことで移住・定住を促進する。

(3) 地域交流拠点のための住宅改修支援について

サロンやボランティア活動などの地域交流拠点として空家を活用しようとする者に対し当該改修に要する費用に対し補助を行うことで地域交流拠点の構築に資する。

(4) 空家等に係る跡地の活用について

新立・本村地区において、松前町の積極的な関与により老朽化して放置された住宅を除却した跡地については、有効活用を検討し、将来の松前町の発展のために資することができるような整備を行うこととする。

(5) その他（想定される施策）

- インスペクション（住宅診断）に関する取組
 - 「安心R住宅」制度の周知
 - 目的の定まっていない空家の賃貸化、売買の促進（まちづくり組織や、不動産団体との連携）
 - 空家を地域の滞在型交流施設として整備
 - 商店街の活性化支援（中心市街地・商店街活性化のためのソフト対策）
 - 空家を公営住宅として活用（借上げ等）
 - 木造住宅耐震化補助
- ※「安心R住宅」制度とは、耐震性があり、インスペクション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制度

3 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

(1) ホームページによる公表

インターネットを有効活用し、本町のホームページで公表することとする。

(2) 補助金・融資制度について

ア 補助金等の有効活用

地域の住環境の向上に資するものや、地域活性化を図るために必要なもので、所定の要件を満たすものについては、本町が設けている補助金を有効活用し、その管理不十分な空家等の除却や、発生抑制を推進するものとする。

《再掲》

- ・老朽危険空家等除却補助金
- ・空家等活用事業

イ 金融機関との連携

空家等の問題に対する地域貢献の観点等から、以下の掲げる県内の主要な金融機関において、空家解体ローンを取り扱っているため、これらの有効活用を図るものとする。

- ・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

巻末資料

不良度の測定基準

(い)	(ろ)	(は)	(に)	(ほ)	評点計	
評定区分	評定項目	評定内容	評点	チェック欄	最高評点	
一 構造一般の程度	(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	0
		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又は各戸の界壁が住戸の独立性を確保するため適当な構造でないもの	25			
	(四) 床	主要な居室の床の高さが四十五センチメートル未満のもの又は主要な居室の床がないもの	10			
	(五) 天井	主要な居室の天井の高さが二・一メートル未満のもの又は主要な居室の天井がないもの	10			
	(六) 開口部	主要な居室に採光のために必要な開口部がないもの	10			
二 構造の腐朽又は破損の程度	(一) 床	イ 根太落ちがあるもの	10		100	0
		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				
三 防火上又は避難上の構造の程度	(一) 外壁	イ 延焼のおそれのある外壁があるもの	10		50	0
		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			
	(二) 防火壁、界壁等	イ 防火上必要な防火壁、各戸の界壁、小屋裏隔壁等が不備であるため防火上支障があるもの	10			
		ロ 防火上必要な防火壁、各戸の界壁、小屋裏隔壁等が著しく不備であるため防火上危険があるもの	20			
	(三) 屋根	屋根が可燃性材料でふかされているもの	10			
	(四) 廊下、階段等	イ 廊下、階段等の避難に必要な施設が不備であるため避難上支障があるもの	10			
ロ 廊下、階段等の避難に必要な施設が著しく不備であるため避難上危険があるもの		20				
四 電気設備	(一) 主要な居室の電灯	主要な居室に電灯がないもの	20		30	0
	(二) 共用部分の電灯	共同住宅の共用部分に電灯がないもの	10			
五 給水設備	(一) 水栓の位置	水栓又は井戸が戸内でないもの	10		30	0
	(二) 給水源	イ 井戸水を直接利用するもの	15			
		ロ 雨水等を直接利用するもの	30			
(三) 水栓の使用方法	イ 水栓を共用するもの	10				
		ロ 水栓を十戸以上で共用するもの	20			
六 排水設備	(一) 汚水	イ 汚水の排水端末が吸込みますであるもの	10		30	0
		ロ 汚水の排水設備がないもの	20			
	(二) 雨水	雨樋がないもの	10			
七 台所	(一) 台所の有無	台所がないもの又は仮設のもの	30		30	0
	(二) 台所の設備	イ 台所内に水栓がないもの又は流しに排水接続がないもの	10			
		ロ 台所内に水栓がなく流しに排水接続がないもの	20			
(三) 台所の使用方法	イ 台所を共用するもの	10				
		ロ 台所を十戸以上で共用するもの	20			
八 便所	(一) 便所の有無	便所がないもの又は仮設のもの	30		30	0
	(二) 便所の位置	便所が戸内でないもの	10			
	(三) 便槽の形式	イ 便槽が改良便槽であるもの	5			
		ロ 便槽が改良便槽以外の汲取便槽であるもの	10			
(四) 便所の使用方法	イ 便所を共用するもの	10				
		ロ 便所を十戸以上で共用するもの	20			

備考 一の評定項目につき該当評定内容が二又は三ある場合においては、当該評定項目についての評点は、該当評定内容に応ずる各評点のうち最も高い評点とする。

【凡例】

 : 外観目視により判定できる項目

合計	0
	点