

# 宇和島市空家等対策計画（概要版）

## 計画の背景

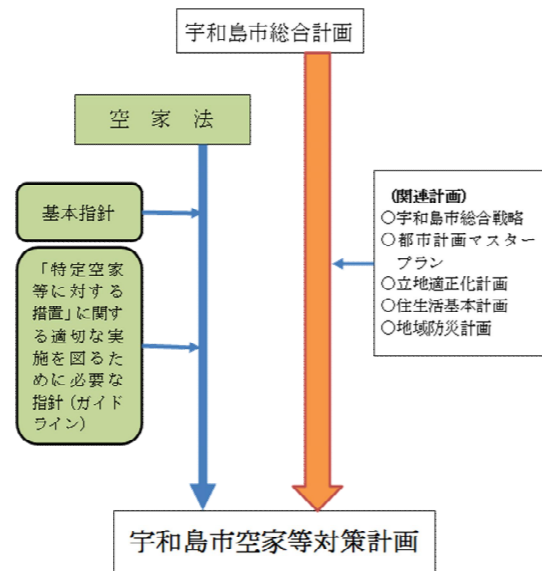
近年の人口減少に伴う少子高齢化や核家族化の進展、既存住宅・建築物の老朽化、社会的ニーズの変化等に伴い、空家が増加しており、中でも、適切な管理が行われていない結果として、安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等多岐にわたる問題を生じさせているものがあり、それらの問題が一層深刻化することが全国的に懸念されています。

本市においても、空家等対策は緊急かつ重要な課題となっており、平成27年5月に完全施行された「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）に基づき、空家等対策を総合的・計画的に推進していくため、本計画を策定しました。

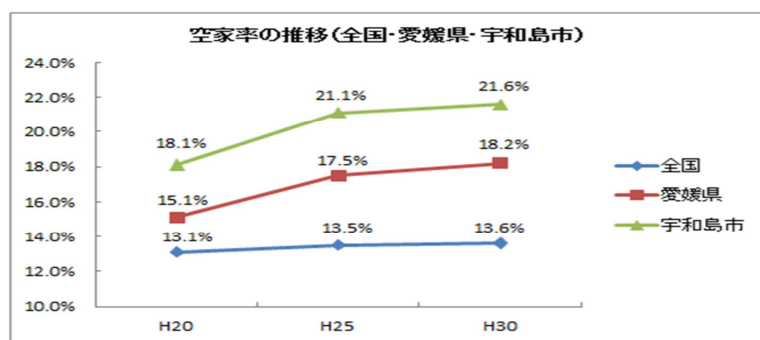
## 計画の位置づけ

本計画は、空家法第6条第1項に規定する、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、基本指針に則して定めることができる「空家等対策計画」です。

なお、宇和島市総合計画や他計画等との関連性、位置づけは右図のとおりです。



## 空家の現状



資料：総務省「住宅・土地統計調査」

平成30年の空家率  
↓  
宇和島市は県内の自治体の中で7番目に高い

### 【空家増加の背景と原因】

- 1.人口の減少
- 2.新築重視の施策と消費者の意識 など

※本調査は右記のH27空家等実態調査の全件調査ではなく、抽出調査による推定値である。

## 空家等に関する総合的な対策

### 対策の目的

空家等が市民の生活環境に深刻な影響を及ぼすことを防止し、安全で安心な暮らしを実現すること

### 基本理念

- 以下の基本理念のもと、空家等に関する施策を進めます。
- ①所有者等による適正管理の推進
  - ②地域住民との協力体制の確立
  - ③関係機関・民間団体との連携
  - ④定住・移住の促進
  - ⑤施策の透明性や空家等の措置に対する公平性の確保

### 対象となる空家等

市内全域に存在する空家法第2条第1項に規定する空家等

### 計画期間

令和2年度から10年間とします。  
(社会情勢の変化等、必要に応じて見直しも行います。)

## 空家等の分類

各種施策は空家等の状態によって違いが生じるため、空家等を不良度に応じてAからDに分類します。

程度	内容
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	倒壊の危険性があり、修繕や解体などの緊急性が高い

### ☆平成27年度空家等実態調査結果（全件調査）

家屋総数	空家数	空家率
43,192 件	4,097 件	9.5%

宇和島市全域						
ランク	A	B	C	D	調査不可	合計
件数	145	446	1,255	1,985	266	4,097
%	3.5%	10.9%	30.6%	48.5%	6.5%	100.0%

この調査結果を基に、空家等に関するデータベースを作成し、空家等の所有者の特定を行いながら、空家対策の推進を図っていきます。

## 空家等に関する具体的な対策①

### 対策の内容

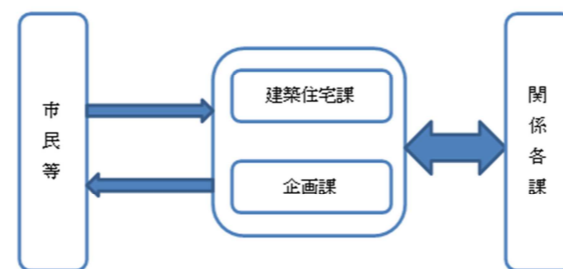
空家等の程度の分類（A～D）に応じて、以下の対策を行います。

- 【対策1】空家等の相談 【対策2】利活用 【対策3】発生抑制 【対策4】適正管理 【対策5】除却の検討  
各対策の具体的な内容を以降に示します。

### 空家等に関する相談体制等（【対策1】空家等の相談）

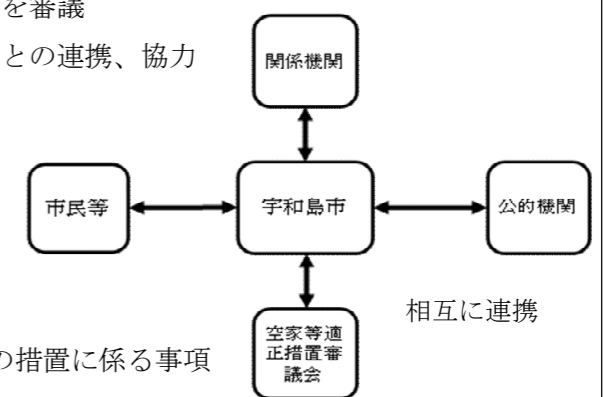
#### (1) 空家等に関する相談体制

- ・老朽危険空家に関する事項 ⇒ 建築住宅課
  - ・空家の利活用に関する事項 ⇒ 企画課
- を中心として、内容を整理の上、関係部署と情報共有・連携しながら対応します。



#### (2) 空家等対策の実施体制

- ・庁内関係部署と密接に連携
- ・審議会において措置を審議
- ・地域住民や関係機関との連携、協力



### ☆空家等適正措置審議会

審議事項・・・空家等の措置に係る事項

空家等に関する具体的な対策②

所有者等による空家等の適正な管理の促進 (【対策3】発生抑制・【対策4】適正管理)

空家等の管理は所有者等の責任において行われるべきであり、所有者等は周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適正な管理に努める責務があります。所有者等への適正管理意識の浸透のため、啓発に取り組みます。

- ・広報誌、ホームページを活用した意識啓発
- ・固定資産税の納税通知書の発送用封筒に意識啓発チラシを印刷
- ・民間団体等と連携した相談会の開催

空家等の活用の促進 (【対策2】利活用)

(1) 空き家バンク

市内の活用可能な空家を空き家バンクに登録し、移住・定住を希望する方とのマッチングを図る取組を行っています。  
 ☆「空き家バンク」物件紹介ページ (宇和島市公式 HP 内)  
<https://www.city.uwajima.ehime.jp/site/ijyu/akiyabank.html>

(2) 移住者のための住宅改修支援

県外から宇和島市へ移住した方が、居住を目的として購入又は賃借した空家に対して行う住宅改修や家財道具の搬出等に要する費用の一部を補助する「移住者住宅改修支援事業」を行っています。

特定空家等に対する措置等 (【対策5】除却の検討)

適切な管理が行われてなく、そのまま放置することが不適切であると判断した空家等を空家法に基づき「特定空家等」に指定し、必要な措置を講ずるよう努めます。

☆特定空家等とは・・・空家法第2条第2項に規定

- ①そのまま放置すれば倒壊若しくは保安上危険となるおそれのある状態
- ②そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ③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
- ④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

(1) 特定空家等の判定手順

- ①詳細調査  
現地調査 (※必要に応じ、立入調査)
- ②改善依頼  
所有者等に対し、改善依頼を実施
- ③審議会へ諮問  
改善されない場合や所有者等不明で特定空家等に該当するか判断が困難な場合
- ④特定空家等の判定  
詳細調査や審議結果を踏まえ、市長が判断

(2) 特定空家等に対する措置

- ①助言・指導  
所有者等自らの意思による改善を促す
- ②勧告  
必要な措置をとるように勧告  
※敷地について固定資産税の住宅用地特例の対象から除外
- ③命令 (※審議会へ諮問実施)  
必要な措置をとることを命令
- ④代執行 (※審議会へ諮問実施)  
命令後も措置が履行されない場合、履行内容が不十分または期限までに完了する見込みが無い場合は、行政代執行を実施  
※所有者等が覚知できない、または、命令されるべき者が不明な特定空家等で、特に必要な場合は、略式代執行を実施

老朽危険空家除却補助事業

老朽化等により、そのまま放置すれば倒壊につながるおそれがあり、周辺の生活環境の保全を図る観点から、放置することが不適切である状態にある空家の所有者等に対し、除却に係る費用の一部を補助する「老朽危険空家除却補助事業」を行っています。

〈事業概要〉

- ・老朽化して倒壊の危険性がある状態で『倒壊した場合に沿道との境界線を越え、避難等に支障を来すおそれがある』又は『倒壊した場合に隣地との境界線を越え、隣地に悪影響を及ぼすおそれがある』空家の除却工事 (市内業者が施工する 50 万円以上) が対象
- ・補助金額は、補助対象経費の 4/5 以内で上限 80 万円 (離島の場合は上限 160 万円)

(特定空家等に対する措置等のフロー)

