

宇和島市空家等対策計画

宇和島市

(目次)

はじめに	・・・	1
序章 計画の位置づけについて	・・・	2
第1章 空き家の現状	・・・	3
1 空き家の現状		
2 空き家増加の背景と原因		
第2章 空家等に関する総合的な対策について	・・・	8
1 空家等に関する対策の基本的方針等について		
2 空家等の調査について		
3 空家等対策計画の期間		
第3章 空家等に関する具体的な対策について	・・・	11
1 対策の内容		
2 空家等に関する相談体制等について		
3 所有者等による空家等の適正な管理の促進		
4 空家等の活用の促進に関する事項		
5 特定空家等に対する措置等		
6 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項		

はじめに

近年の人口減少に伴う少子高齢化や核家族化の進展、既存の住宅・建築物の老朽化、社会的ニーズの変化や産業構造の変化等に伴い、居住その他の使用がなされていない空き家が増加しており、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、ひいては地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものがあり、空き家の数が増加すれば、それらの問題が一層深刻化することが懸念されています。

このような状況を踏まえ、適切な管理が行われていない空き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、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、あわせて空き家等の活用を促進するため、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「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。

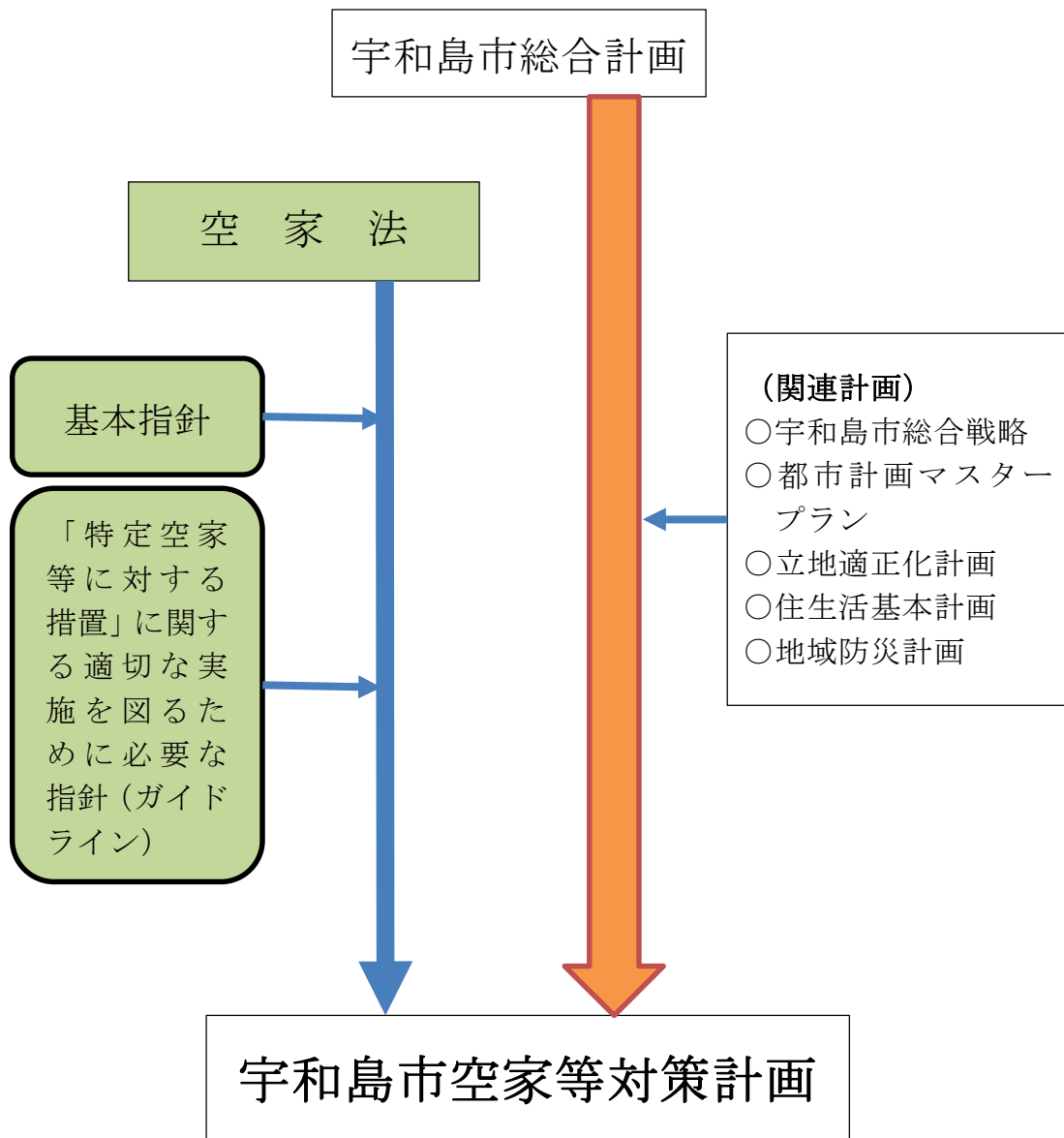
空家法では、第 6 条第 1 項の規定により、市町村はその区域内で空き家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針（平成 27 年 2 月 26 日総務省・国土交通省告示 1 号）」（以下「基本指針」という）に即して、空き家等に関する対策についての計画（以下「空家等対策計画」という。）を定めることができ、空家法第 4 条の規定により、空家等対策計画の作成及びこれに基づく空き家等に関する対策の実施その他の空家等に関する必要な措置を適切に講ずるよう努めるものとされています。

本市においても、空家等対策を総合的・計画的に推進していくため、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示していきます。

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」とする。

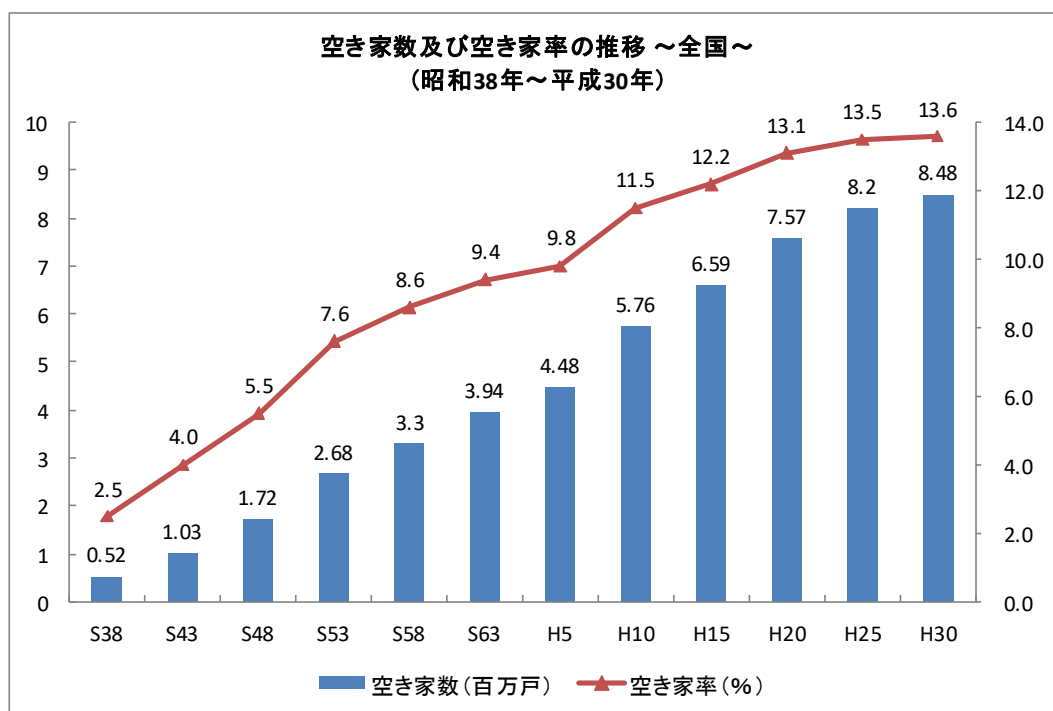
また、宇和島市総合計画や、各分野別計画など他計画との整合性を図りながら、空き家対策を実施するものとし、以下に本計画の位置づけを示す。



第1章 空き家の現状

1 空き家の現状

総務省が公表した平成30年住宅・土地統計調査（確報値）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6,240万7千戸で、5年前（平成25年）に比べ177万9千戸増加（増加率：2.9%）となっており、その内、空き家については848万9千戸で、5年前（平成25年）に比べ29万3千戸増加（増加率：3.6%）となり、空き家数、空き家率共に過去最高となった。



愛媛県においては、住宅総数は約71万4千戸で、5年前（平成25年）に比べ約9千戸増加（増加率：1.3%）、空き家総数は約12万9千戸で、5年前（平成25年）に比べ約6千戸増加（増加率：5.2%）。また、住宅総数に対する空き家総数の割合は18.2%で、全国第7位、別荘等の二次的住宅を除く空き家率については全国第5位（空き家総数：約12万6千戸、空き家率：約17.6%）であることが明らかになり、全国同様、空き家数、空き家率共に過去最高となった。県内の市町別の空き家の状況は次ページのとおりです。

市町	住宅総数	空家総数	(内訳)				空家率
			二次的住宅	賃貸用	売却用	その他	
四国中央市	43,240	7,680	80 (1.0%)	3,240 (42.2%)	70 (0.9%)	4,290 (55.9%)	17.8%
新居浜市	60,160	10,200	130 (1.3%)	3,190 (31.3%)	170 (1.6%)	6,710 (65.8%)	17.0%
西条市	53,340	9,820	250 (2.6%)	2,880 (29.3%)	150 (1.5%)	6,540 (66.6%)	18.4%
今治市	86,370	20,060	1,000 (5.0%)	7,110 (35.5%)	390 (1.9%)	11,560 (57.6%)	23.2%
松山市	270,100	39,340	980 (2.5%)	23,500 (59.7%)	1,790 (4.6%)	13,060 (33.2%)	14.6%
砥部町	9,530	1,060	40 (3.8%)	80 (7.5%)	50 (4.7%)	900 (84.0%)	11.1%
伊予市	16,120	2,150	30 (1.4%)	330 (15.4%)	50 (2.3%)	1,740 (80.9%)	13.3%
東温市	16,840	2,380	100 (4.1%)	1,090 (45.7%)	30 (1.2%)	1,170 (49.0%)	14.1%
松前町	12,240	1,510	10 (0.7%)	610 (40.4%)	80 (5.3%)	800 (53.6%)	12.3%
内子町	8,120	1,970	20 (1.0%)	140 (7.1%)	30 (1.5%)	1,790 (90.4%)	24.3%
大洲市	22,350	4,960	170 (3.4%)	1,140 (23.0%)	90 (1.8%)	3,550 (71.8%)	22.2%
八幡浜市	18,530	4,160	120 (2.9%)	1,330 (32.0%)	70 (1.7%)	2,640 (63.4%)	22.5%
西予市	20,580	4,640	190 (4.1%)	470 (10.1%)	30 (0.6%)	3,950 (85.2%)	22.5%
宇和島市	39,150	8,450	320 (3.8%)	3,020 (35.7%)	70 (0.8%)	5,040 (59.7%)	21.6%
愛南町	11,640	2,670	110 (4.1%)	460 (17.2%)	20 (0.7%)	2,090 (78.0%)	22.9%
県計	714,300	129,800	3,900 (3.0%)	49,700 (38.3%)	3,100 (2.4%)	73,100 (56.3%)	18.2%

(総務省統計局：「H30 住宅・土地統計調査」より作成)

※人口 15,000 人未満の町の個別の結果は公表対象外

※「二次的住宅」：別荘及びその他（たまたに寝泊まりする人がいる住宅）

全国における空き家の状況

年度	住宅総数	空家総数	空 家				空家率
			二次的住宅	賃貸用住宅	売却用住宅	その他住宅	
H10	50,246,000	5,764,100	419,200		3,520,000	1,824,900	11.5%
H15	53,890,900	6,593,300	498,200	3,674,900	302,600	2,117,600	12.2%
H20	57,586,000	7,567,900	411,200	4,126,800	348,800	2,681,100	13.1%
H25	60,628,600	8,195,600	412,000	4,291,800	308,200	3,183,600	13.5%
H30	62,407,400	8,488,600	381,000	4,327,200	293,200	3,487,200	13.6%

愛媛県における空き家の状況

年度	住宅総数	空家総数	空 家				空家率
			二次的住宅	賃貸用住宅	売却用住宅	その他住宅	
H10	621,300	71,500	4,100		31,700	35,700	11.5%
H15	650,100	88,900	5,700	40,100	2,900	40,200	13.7%
H20	681,100	102,800	3,800	49,100	1,900	48,000	15.1%
H25	705,200	123,400	3,900	50,300	2,100	67,100	17.5%
H30	714,300	129,800	3,900	49,700	3,100	73,100	18.2%

宇和島市における空き家の状況

年度	住宅総数	空家総数	空 家				空家率
			二次的住宅	賃貸用住宅	売却用住宅	その他住宅	
H20	42,200	7,680	480	3,120	200	3,880	18.1%
H25	40,560	8,560	450	3,390	60	4,650	21.1%
H30	39,150	8,450	320	3,020	70	5,040	21.6%

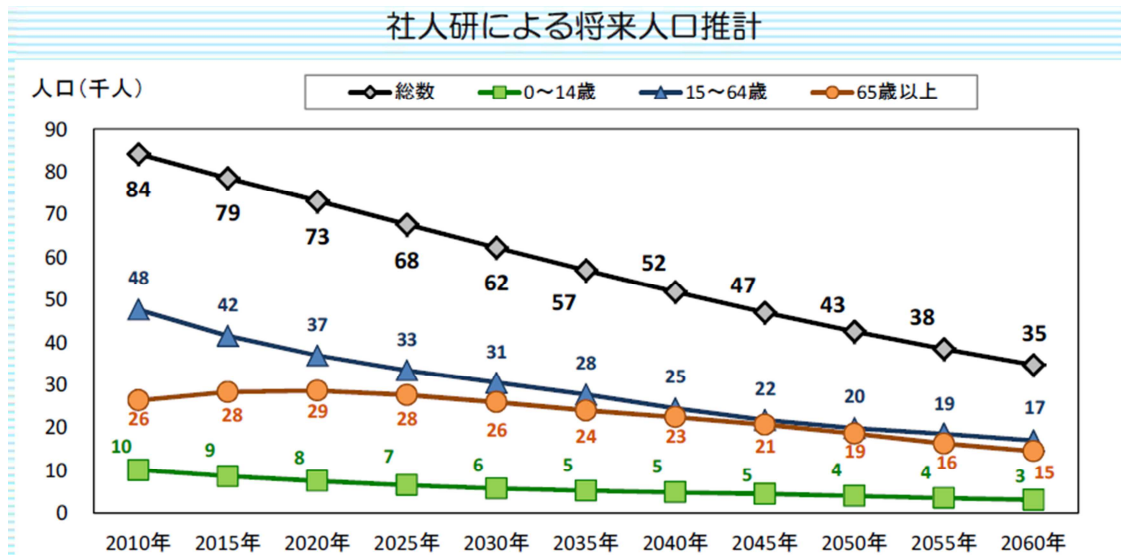
平成30年住宅・土地統計調査によると宇和島市の住宅総数は39,150戸、そのうち空家総数は8,450戸で、5年前（平成25年）に比べ110戸減少（減少率：1.3%）しており、住宅総数に対する空家数の割合は21.6%となっている。県下では内子町・今治市・愛南町・八幡浜市・西予市・大洲市に次ぐ7番目に高い割合となった。

特に対策が必要となる「その他住宅」について、平成25年と平成30年を比較すると、390戸増加（増加率：8.4%）している。

2 空家増加の背景と原因

(1) 人口の減少

国勢調査の結果から当市の人口推移をみると、平成12年95,641人、平成17年89,444人、平成22年84,210人、平成27年77,465人と、一貫して減少傾向にあり、平成2年以降は死亡数が出生数を上回る自然減の状態が続いている。このことが空家増加の一因の一つであると考えられる。「宇和島市総合戦略」によると、今後も人口減少が続く見通しとなっている。

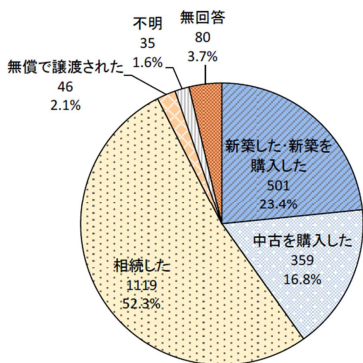


(2) 核家族化の進展

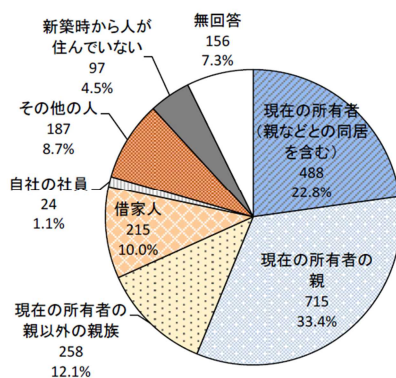
人口が減少する一方で、核家族化が進んでおり、これらの核家族が既存の住宅の活用よりも新規住宅を取得する傾向にある。

また、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、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」が最も多く52.3%、最後に住んでいた人は「現在の所有者の親」が最も多く33.4%、人が住まなくなった理由は「死亡した」が最も多く35.2%となっている。このことから、親から独立した子が住宅を取得した後親が死亡し、空家となった実家を相続するものの、利活用されていないことが推測される。

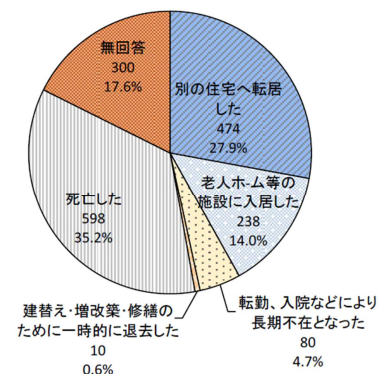
【住宅を取得した経緯】



【最後に住んでいた人】



【人が住まなくなった理由】



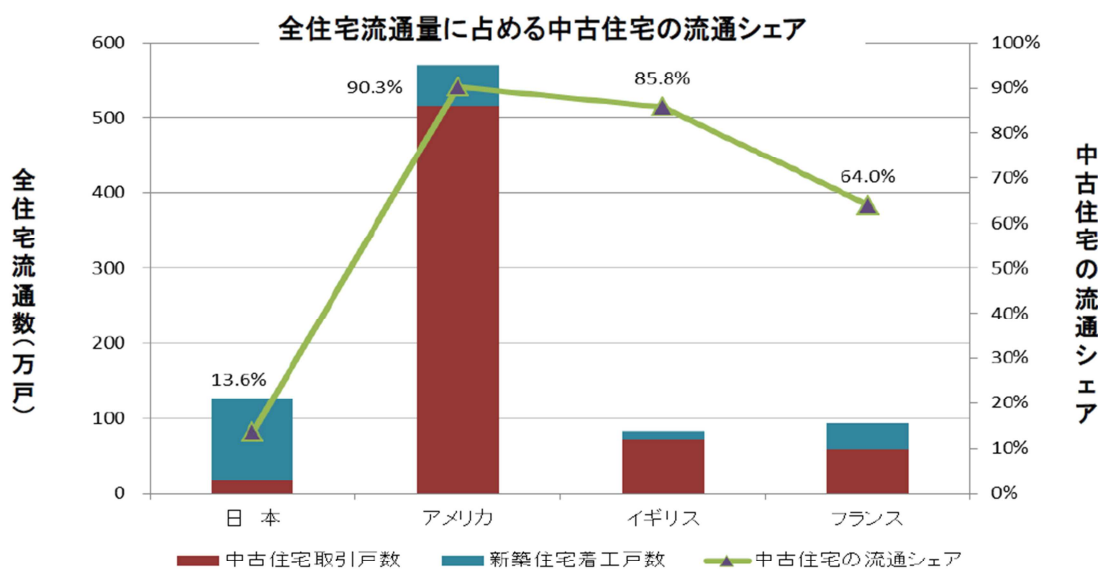
(3) 新築重視の施策と消費者の意識

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強く、中古住宅を選択する意識が低くなっている。

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	年	新築住宅 着工戸数	中古住宅 取引戸数	全住宅 流通量	中古住宅の 流通シェア	対 日本比
		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



資料:「平成25年中古住宅流通促進・活用に関する研究会」より

このように、海外に比べて中古住宅の流通量が極めて少ない状態で、新規住宅取得が優先されていることが、空家を増加させる要因の一つになっていると考えられる。

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) 対策の目的

適正な管理がされていない空家等が、防災、衛生、景観等の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。

(2) 基本理念

前記の目的を達成するため、次に掲げる基本理念のもとに、空家等に関する施策を進める。

なお、本市は、空家等の所有者等、地域住民、関係機関・関係団体等への働きか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。

① 所有者等による適正管理の推進

空家法第3条に規定されているとおり、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、的確な対応がなされるよう、所有者等の意識啓発の取組を推進する。

② 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あたっては、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、住民及び各自治会との連携を強化する。

③ 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・関係団体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、民間団体との協力体制を整備する。

④ 定住・移住の促進

定住・移住希望者に対し、きめ細かな移住相談サービスを提供できるよう、県や民間団体と連携しながら、受け入れ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。

⑤ 施策の透明性や空家等の措置に対する公平性の確保

空家等に関する施策や空家等対策計画について広く市民に開示し、透明性を図るとともに情報発信を行う。また、空家法に規定する特定空家等に対する措置にあたっては、有識者や民間団体等によって構成された審議会において審議し、公平かつ公正な判断を行うものとする。

(3) 空家等に関する対策の対象とする地区について

空家等に関する対策の対象とする地区は、宇和島市の全域とする。

ただし、対策を進めていく過程で重点的に対策を推進すべき地区の設定が必要と判断した場合は、適宜その位置づけを行う。

(4) 空家等に関する対策の対象とする空家等の種類

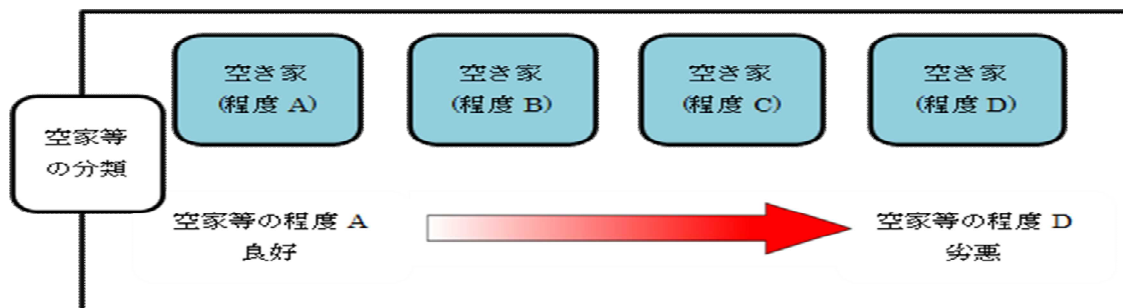
空家等に関する対策の対象とするものは、原則、空家法第2条第1項に規定する「空家等」とする。

なお、老朽化の進行による構造耐力上主要な部分の損傷等により、地震時等に倒壊し、周囲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、空家法の「特定空家等になる可能性があるもの」として、所有者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。

(5) 空家等に関する施策の対象等

前述のとおり、空家等対策は多岐にわたるが、各種施策の対象については、空家等の状態・立地などによって違いが生じてくるため、空家等の不良度の程度によって4段階にAからDに分類する。

空家等に関する対策の対象とする空家等のイメージ



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

2 空家等の調査について

(1) 宇和島市空家等実態調査

平成27年度、空家の実数を把握するため、宇和島市全域を対象とした空家等実態調査を実施し、次のとおりの結果となった。

	家屋総数	空家数	空家率
宇和島市空家等実態調査	43,192	4,097	9.5%

宇和島市合計			旧宇和島市			吉田町			三間町			津島町		
程度	件数	%	程度	件数	%	程度	件数	%	程度	件数	%	程度	件数	%
A	145	3.5%	A	97	3.8%	A	23	4.6%	A	8	2.9%	A	17	2.2%
B	446	10.9%	B	292	11.4%	B	55	11.1%	B	29	10.4%	B	70	9.2%
C	1,255	30.6%	C	873	34.1%	C	116	23.4%	C	62	22.2%	C	204	26.8%
D	1,985	48.5%	D	1,155	45.1%	D	261	52.6%	D	154	55.2%	D	415	54.5%
調査不可	266	6.5%	調査不可	143	5.6%	調査不可	41	8.3%	調査不可	26	9.3%	調査不可	56	7.3%
合計	4,097	100.0%	合計	2,560	100.0%	合計	496	100.0%	合計	279	100.0%	合計	762	100.0%

※ 調査不可：空家位置まで近づけない、草木に覆われて確認できない

注) 平成30年に実施された住宅・土地統計調査によると当市の空家率は21.6%（4ページ参照）。

一方、この空家等実態調査における空家率は9.5%であり、12.1%の開きが生じている。この差は、住宅・土地統計調査が人口規模別に調査区を抽出し、抽出率の逆数等の積を乗じて算出された推定値であるため生じたもので、実状により近い空家率については、この空家等実態調査結果の9.5%であると考えられる。

(2) 空家等の所有者の特定

空家等の近隣住民への聞き込みや、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、所有者等の特定を行う。

(3) 空家等所有者に対する意向調査

空家等の所有者等に対し、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する。

(4) 空家等のデータベースの作成

空家等実態調査により把握した空家等の所在地、建物の現状、所有者等の情報をリスト化し、それらを地図上で管理できるデータベースを作成し、空家等対策の取組で得られた情報について、随時登録・更新を行う。

(5) 特定空家等に該当するか否かを判定するための調査

空家等実態調査により、C・Dに分類された空家等の内、外観上危険と認められ、近隣住民の生活に悪影響を及ぼしている空家等について、特定空家等に該当するか否かを判定するため、空家法第9条に即した形で立入調査を実施する。

3 空家等対策計画の期間

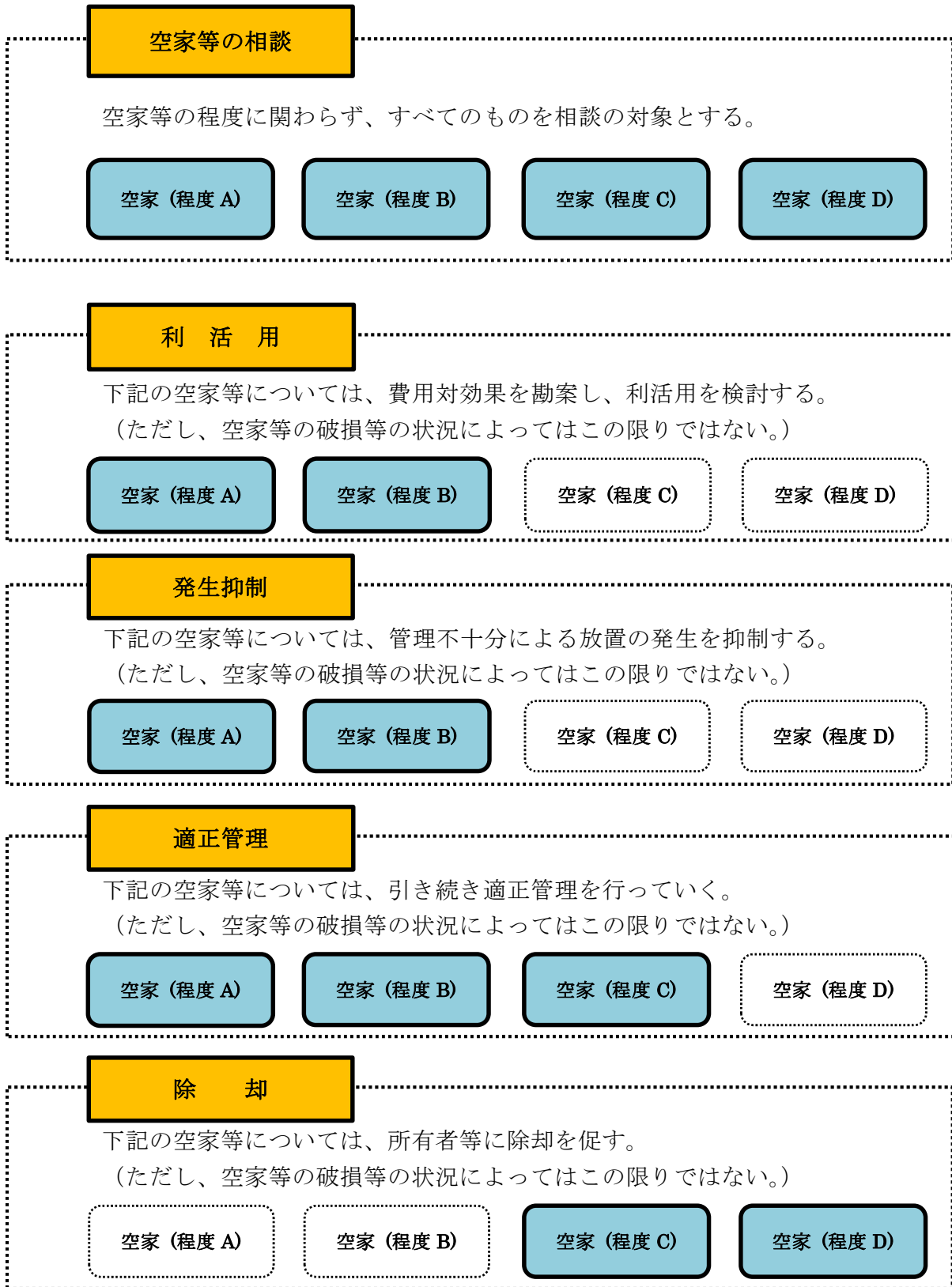
計画の期間は、令和2年度から10年間とする。

なお、社会情勢の変化や空家等対策施策の進捗等に応じ、概ね5年で見直しを行う。

第3章 空家等に関する具体的な対策について

1 対策の内容

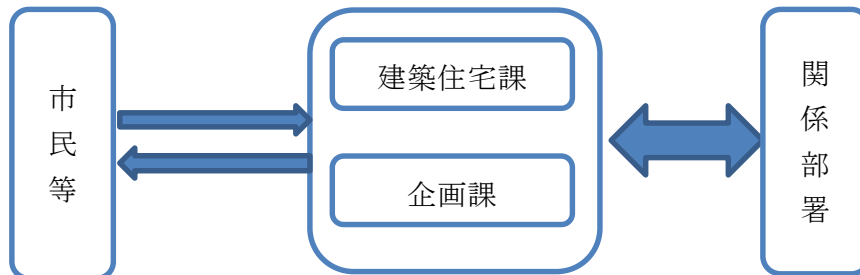
第2章に示した空家等の程度分類に応じ、以下の対応を行う。



2 空家等に関する相談体制等について

(1) 空家等に関する相談体制

空家等に関して、所有者等からの相談や、住民からの情報が寄せられた場合、老朽危険空家等に関する事項については建設部建築住宅課、空家等の利活用に関する事項については企画政策部企画課を中心として聞き取りを行い、内容等を整理して、関係部署と情報の共有を図り、連携しながら対応する。



(2) 宇和島市空家等適正措置審議会

① 組織

審議会の委員は、以下の者のなかから市長が委嘱する。

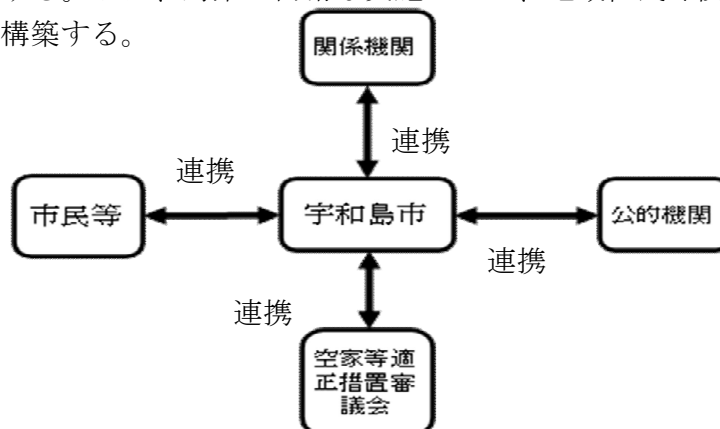
- ・学識経験者
- ・市民団体の代表者
- ・関係行政機関の職員
- ・その他市長が認める者

② 所管事務

空家等の適正管理に係る事項について調査及び審議を行う。

(3) 空家等対策の実施体制

庁内関係部署と密接に連携して推進するとともに、審議会において必要事項の審議を行いながら推進する。また、対策の円滑な実施のため、地域住民や関係機関等との連携・協力体制を構築する。



3 所有者等による空家等の適正な管理の促進

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る。しかしながら、十分な管理がなされていない空家等が市内に点在しているのが現状であることから、所有者等に適正管理意識が浸透していくよう、啓発活動に取り組む。

- ・ 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空家等相談会の開催

4 空家等の活用の促進に関する事項


(1) 宇和島市空き家バンク

宇和島市では、市内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取組として、平成 20 年度より「宇和島市空き家バンク」制度を開設し、市のホームページで登録した空き家の情報を掲載し、公開している。

また、空家等実態調査で把握できた市内の空き家情報を有効に活用し、登録件数の充実を図っている。

現在地 [トップページ](#) > [分類できます](#) > [市政情報](#) > [市の取り組み](#) > [移住・定住促進](#) > [宇和島市移住特設サイト](#) [うわじま住まい](#) > 宇和島市『空き家バンク』物件紹介

宇和島市『空き家バンク』物件紹介

 [印刷ページ表示](#) ページ番号：0087063 更新日：2024年3月12日更新

空き家バンク紹介動画の公開を開始しました。

ご自宅にいながら 空き家物件の見学ができるように、動画の公開を始めました。

動画がある物件には、下記 空き家バンク物件一覧に「★」をつけていますので、そちらからご覧ください。

※ 空き家所有者から撮影許可を得た物件のみの公開となります。通信料は利用者負担となりますので、ご了承ください。

○ 宇和島市内の風景動画も、随時 公開していく予定です。

風景動画は はこちらから → <https://www.city.uwajima.ehime.jp/site/jjyu/akiya-douga.html>

◆ 宇和島市「空き家バンク」物件紹介 ◆

『宇和島市への移住・定住を希望される方』にご紹介できる物件です。

(2) 移住者のための住宅改修支援について

宇和島市では、市内にある空家の有効活用を図り、県外から市内への移住・定住を促進するため、移住者が行う改修等に要する経費や、空家内に残留する家財道具の搬出費用の一部を補助する「宇和島市移住者住宅改修支援事業」を行っている。

① 補助対象者

本市に5年以上居住する意思のある移住者で、働き手世帯（60歳未満の人が1人以上いる世帯）または子育て世帯（18歳未満の子どもがいる世帯）

② 対象住宅

愛媛県空き家情報バンクまたは宇和島市空き家バンクに登録された一戸建ての住宅で、移住者が居住を目的として購入又は賃借したもの

③ 補助対象経費

住宅の改修費用（50万円未満は対象外）、家財道具等の搬出費用（5万円未満は対象外）

④ 補助金額

補助対象経費の3分の2、ただし以下を上限とする

- ・住宅の改修費用（働き手世帯）：200万円
- ・住宅の改修費用（子育て世帯）：400万円
- ・家財道具等の搬出費用：20万円

5 特定空家等に対する措置等

(1) 特定空家等とは

空家法では、以下の状態にある空家等を「特定空家等」と法的に位置づけている。

- ・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
- ・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
- ・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

(2) 特定空家等の判断基準

特定空家等の判断にあたっては、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）」が公表されているが、愛媛県において、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）が策定されており、本市では、愛媛県が策定した判定基準（案）に準拠し、特定空家等に該当するか否かを判断する。なお、愛媛県が策定した判定基準（案）の概要は次ページに示す。

「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」の概要

以下の①～④のいずれかの状態にある空家等を特定空家等と判断する。

① 倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態

Category I 周辺への影響

空家等が倒壊した場合、隣地等や前面道路に被害が及ぶおそれがあるか



建物全体が著しく傾斜

Category II 建築物及び敷地

空家等が老朽化したことにより、地震や台風などの自然災害が原因で倒壊等するおそれがあるか

基礎が著しく破損 等



Category III 落下危険物等

空家等の一部の落下や飛散等により、通行人等に被害が及ぶおそれがあるか



屋根瓦が落下するおそれがある 等

⇒ 各カテゴリーの調査をもとに、総合的に判定

② 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が原因で、所定の状態にある
- ・ ごみ等の放置、不法投棄が原因で、所定の状態にある
例：吹付アスベスト等が飛散し、暴露する可能性が高い状態
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状態 等

③ 著しく景観を損なっている状態

- ・ 適切な管理が行われていない結果、既存の景観に関するルールに著しく適合しない状態
- ・ その他周囲の景観と著しく不調和な状態
※各市町において定める景観計画等に照らし合わせ、適宜判断する。

④ 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

- ・ 立木が原因で所定の状態にある
例：立木が道路や隣地等にはみ出す等しており、定期の管理もなされていない 等
- ・ 空家等に住みついた動物等が原因で、所定の状態にある
例：動物の糞尿等による臭気の発生、多数のねずみ・はえ・蚊・のみ等が発生 等
- ・ 建築物等の不適切な管理等が原因で所定の状態にある
例：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 等

出典：愛媛県土木部道路都市局建築住宅課「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」（H27.12）

(3) 特定空家等の判定手順

① 詳細調査

空家等実態調査で倒壊などの危険度の高い D ランクに判定された空家等や、周辺住民等から苦情のあった空家等を対象に現地調査を行う。また、建築物の詳しい状況を調査する必要がある場合は、空家法に基づき立入調査を行う。

② 所有者等に対する改善依頼

空家等の所有者等を調査し、判明した場合は、所有者等に対し、自らの意思で除却、修繕、立木竹の伐採、その他周辺の環境を保全するために必要な措置を講じるよう、改善依頼を行う。

③ 審議会への諮問

改善依頼してもそのまま放置されている場合や、所有者等不明で特定空家等に該当するか否かの判断が困難な場合には、審議会への諮問を行う。

④ 特定空家等の判定

詳細調査や審議会への諮問の結果を踏まえ、市長において、特定空家等の判定を行う。なお、特定空家等と判定した場合には、その旨を所有者等に通知する。

(4) 特定空家等に対する措置

① 助言・指導

特定空家等の所有者等に対し、必要な措置を実施するよう助言又は指導を行い、所有者等自らの意思により改善をするよう促す。

② 勧告

助言又は指導を行ったにも関わらず改善がされていないと認められる場合には、必要な措置を取るよう所有者等に勧告する。

なお、勧告を実施した場合は、その特定空家等の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される。

③ 命令

勧告を行ったにも関わらず、正当な理由なく必要な措置が取られていない場合で、特に必要があると認める場合は、所有者等に対し、必要な措置を取ることを命令する。

なお、命令を行う場合には、審議会への諮問を行う。ただし自然災害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、速やかに必要な措置を講じ、審議会には当該措置の事後に報告を行う。

④ 代執行

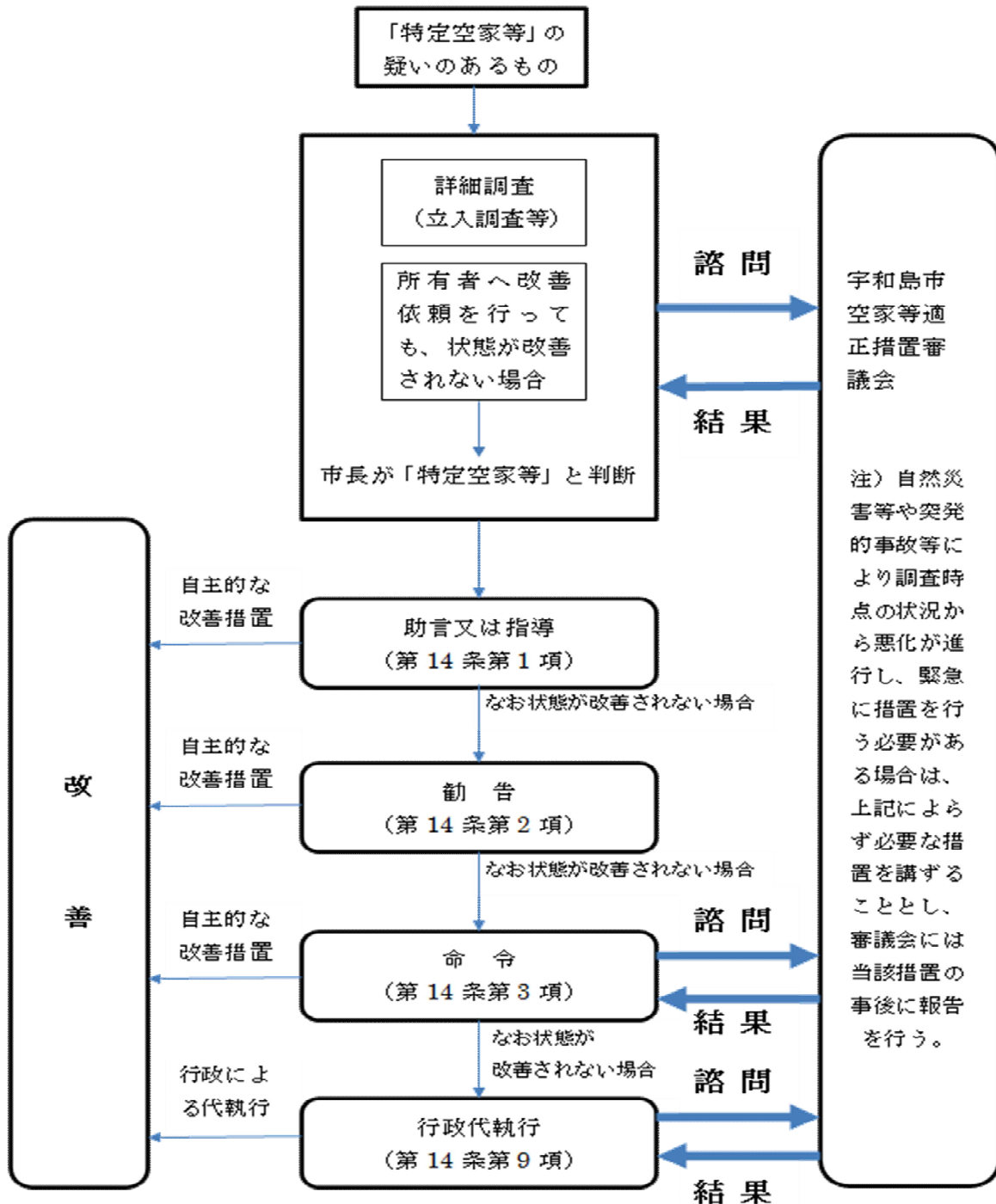
特定空家等の所有者等に命令を行っても、その措置が履行されない場合、また、

履行されても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、行政代執行法の定めるところに従い、行政代執行を行う。代執行に要した費用は、義務者から徴収する。

また、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については、周辺の住環境の影響や第三者に危害を及ぼす可能性などから、特に必要があると認められる場合は、略式代執行を行う。

なお、代執行を行う場合も、命令の場合と同様に審議会への諮問を行う。

(特定空家等に対する措置等のフロー)



(5) 老朽危険空家等の除却補助制度

宇和島市では、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のあり、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等の所有者等に対し除却に係る費用の一部を補助する「宇和島市老朽危険空家除却補助事業」を行っている。

① 補助対象者

老朽危険空家の所有者等

② 補助対象となる空家

市内にある老朽化して倒壊の危険性がある状態の空家で、次の要件のいずれかに該当するもの

- ・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
- ・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

③ 補助対象工事

工事に要する費用が 50 万円以上で市内業者が施工するもの

④ 補助金額

補助対象経費の 5 分の 4 以内で 80 万円を上限とする

ただし、離島（日振島、戸島、嘉島、竹ヶ島）の場合は 160 万円を上限とする

6 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

本計画については、本市のホームページで公表し、住民等へ広く周知する。

(2) 補助金・融資制度

① 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、補助事業を有効活用し、その管理不十分な空家等の除却や、発生抑制を推進する。

《参考（再掲）》

- ・宇和島市老朽危険空家除却補助事業
- ・宇和島市移住者住宅改修支援事業 等

② 空家解体ローンの活用

以下に掲げる県内の主要な金融機関において、空家等の問題に対する地域貢献の観点から、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
- ・宇和島信用金庫 など