

上島町空家等対策計画

愛媛県上島町

<法抜粋>

「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「法」という)第6条に規定する「空家等対策計画」として作成する。

○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二百二十七号)

(空家等対策計画)

第6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14条第1項の規定による助言若しくは指導、同条第2項の規定による勧告、同条第3項の規定による命令又は同条第9項若しくは第10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。

目次

序章

- 1、計画の趣旨と基本的な考え方
- 2、計画の位置づけ

第1章 空き家の現状・原因・課題について 3

- 1、空き家の現状
 - (1)上島町の空き家数について
 - (2)上島町の空き家の種類、建て方について
 - (3)上島町老朽化した家屋について
- 2、空き家の増加の背景及び原因について
 - (1)人口減少・過疎化
 - (2)世帯数と1世帯当たりの人数の減少

第2章 空き家等に関する総合的な対策について 10

- 1、空き家等に関する対策の基本的方針等について
- 2、計画期間
- 3、空き家等の調査について
- 4、空き家等に関する相談体制などについて

第3章 特定空き家等に対する措置等について 37

- 1、特定空き家等と判断するための判定基準
- 2、特定空き家等か否かの判定(空き家等対策審議会への諮問)
- 3、特定空き家等に対する措置等
- 4、老朽危険空き家等の除却補助制度

第4章 適正管理・利活用・発生抑制対策について 39

- 1、所有者等に対する空き家等の適正管理等の促進
- 2、空き家等の活用の促進に関する事項(空き家等に係る跡地の活用の促進を含む)
 - (1)空き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)定住推進事業について
 - (4)一般社団法人 移住・住みかえ支援機構(JTI)マイホーム借上げ制度の活用について
 - (5)空き家等に係る跡地の活用について「上島町歴史的風致計画」
 - (6)その他(想定される施策)
- 3、その他空き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
 - (2)補助金・融資制度について

序章

1 計画の趣旨と基本的な考え方

昨年度公表されたH25住宅・土地統計調査によると、全国的に空き家の増加が顕著となっており、空き家総数(約820万戸)、空き家率(約13.5%)ともに過去最高を記録し、愛媛県の空き家率については全国第6位(約12.3万戸、約17.5%)、別荘等の二次的の住宅を除く空き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内、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」(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(以下「空家等対策計画」という。)を定めることができると共に、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適切な措置を適切に講ずるよう努めるものとされております。

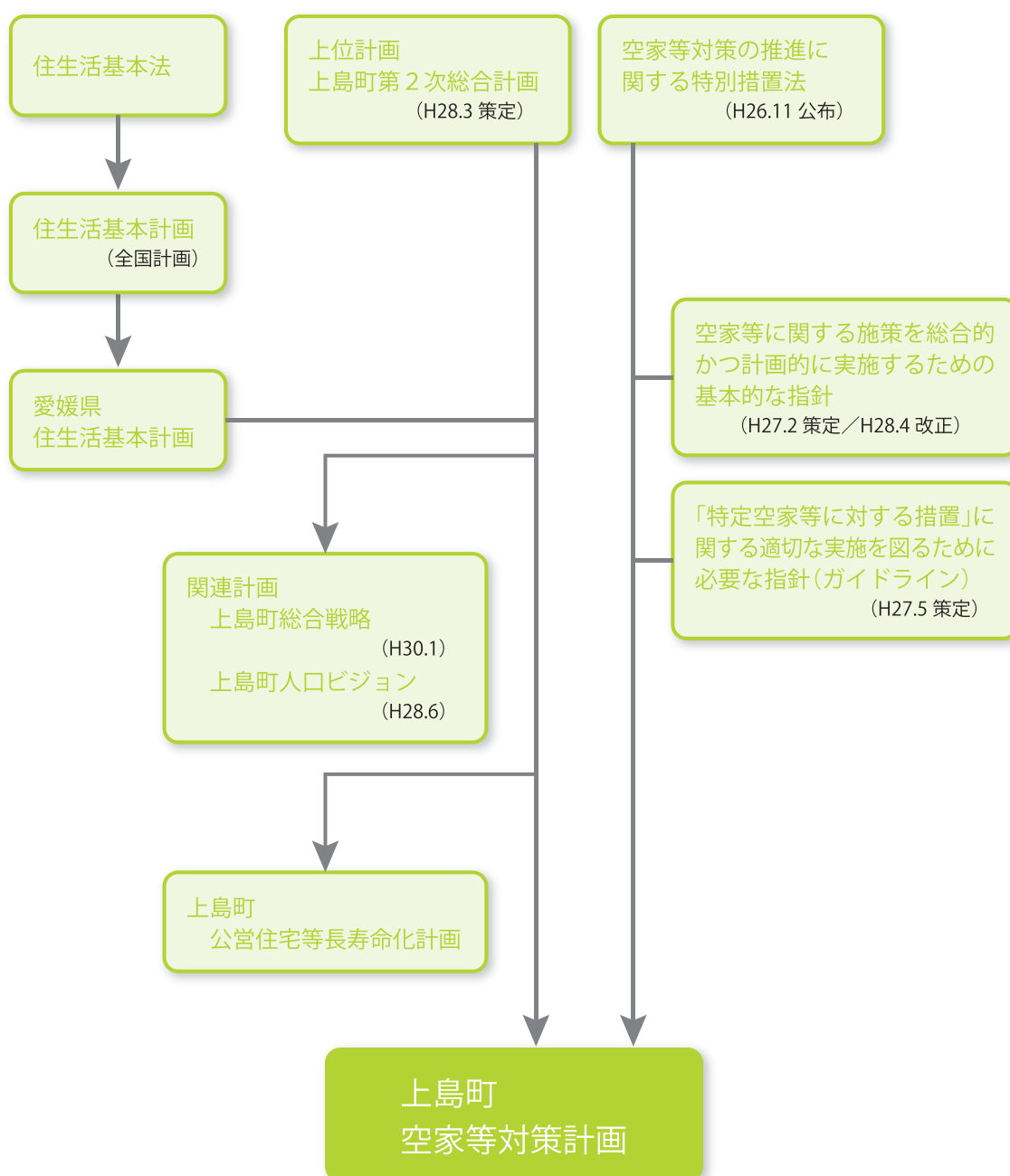
以上から、上島町における空家対策は重要かつ喫緊の課題であると考え空家等の実態調査結果に基づいた上島町の空家等に関する対策についての計画(以下「空家等の対策計画」という)の策定を目的とした事業を行うこととしました。



2 計画の位置づけ

この「上島町空家等対策計画」は法第6条の規定に基づき、国が定めた基本指針に即して定めたもので、空家対策を効果的かつ効率的に推進するために、上島町の地域の実情に合わせ、総合的かつ計画的に実施するために策定するものです。同時に「基本指針」及び「『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) (以下「特定空家ガイドライン」という)に即するものとします。

尚、計画の推進にあたっては上島町第2次総合計画、上島町総合戦略等上島町の関連計画との整合を図るものとします。



第1章 空家の現状・原因・課題について

1 上島町空家調査による空家の現状

(1) 空家数について

上島町空家調査等業務(H30.3)において現状調査を行いました。

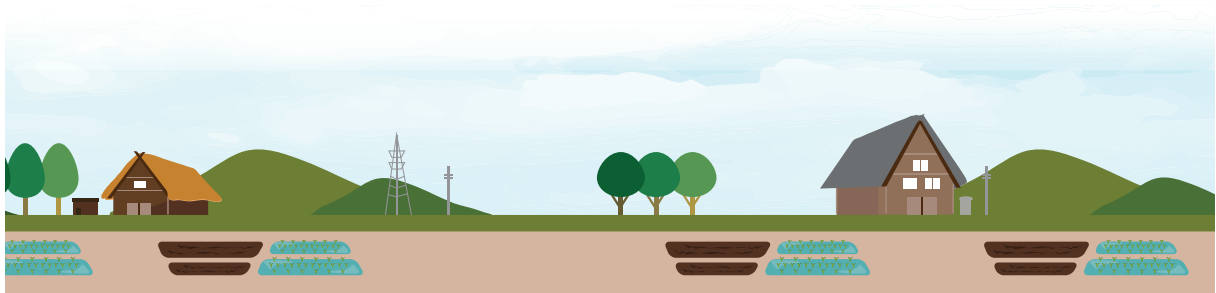
①調査対象：上島町全域

- ☐ 概要調査・・・約8,270棟
- ☐ 詳細調査・・・約339棟

②概要調査について

調査対象となった約8,270棟すべての家屋について概要調査を実施し、空家候補の特定を行いました。空家候補の判定は以下の分類です。

- A：廃屋等老朽度が著しく、空家と思われるもの
- B：空家と思われるが、堅牢もしくは軽度の老朽度
- C：その他不明、空家の判断がつかないもの
- D：不動産管理、売り貸し物件等の表示があるもの
- E：老朽化が進んでいるが、空家でないと判断できるもの
- F：目視確認不可のもの
- M：撤去されているもの



③上島町全域での概要調査においての空家数と状態

上島町全域の評価判定

	評価・判定	棟数
A	廃屋等老朽度が著しく、空家と思われるもの	462
B	空家と思われるが、堅牢もしくは軽度の老朽度	201
C	その他不明、空家の判断がつかないもの	216
D	不動産管理、売り貸し物件等の表示があるもの	6
E	老朽化が進んでいるが、空家でないと判断できるもの	100
F	目視確認不可のもの	79
M	撤去されているもの	38
	合 計	1,102

④島別の空家数と状態

島単位の評価判定

弓削		佐島		生名	
評価・判定	棟数	評価・判定	棟数	評価・判定	棟数
A	116	A	51	A	94
B	82	B	22	B	49
C	36	C	3	C	31
D	0	D	1	D	3
E	26	E	10	E	10
F	20	F	14	F	30
M	7	M	2	M	3
合 計	287	合 計	103	合 計	220

岩城		高井神島		魚島	
評価・判定	棟数	評価・判定	棟数	評価・判定	棟数
A	163	A	8	A	30
B	8	B	9	B	31
C	138	C	0	C	8
D	1	D	0	D	1
E	53	E	1	E	0
F	12	F	2	F	1
M	25	M	0	M	1
合 計	400	合 計	20	合 計	72

分析結果 いずれの島もAに関しては全域での割合同様40%台、Eを加えると約半数が老朽度が高い状況です。またCに関しても特に岩城島が特に比率が高くなっています。利活用はもちろんのこと老朽度の高い建物をどのように処置していくかが大きな課題と考えられます。

(2) 空家の種類、建て方について

上島町空家調査等業務(H30.3)において、空家の実態調査を行った中で「廃屋等老朽化が激しく、空家と思われるもの」A:(462棟)の内、隣接地や生活道路への影響が高い(危険度が高い)と思われる339棟について、現地の道路上等一般に立ち入れる場所からの外観目視による詳細調査を実施しました。その中で空家の建て方の調査も行いました。

①空家の建て方(上島町全域)

	種 類	棟 数
1	戸建住宅	249
2	長屋	4
3	共同住宅	0
4	店舗併用住宅	8
5	店舗	1
6	事務所	4
7	作業所倉庫	59
8	工場	3
9	その他	11
	合 計	339

②島別の空家の建て方

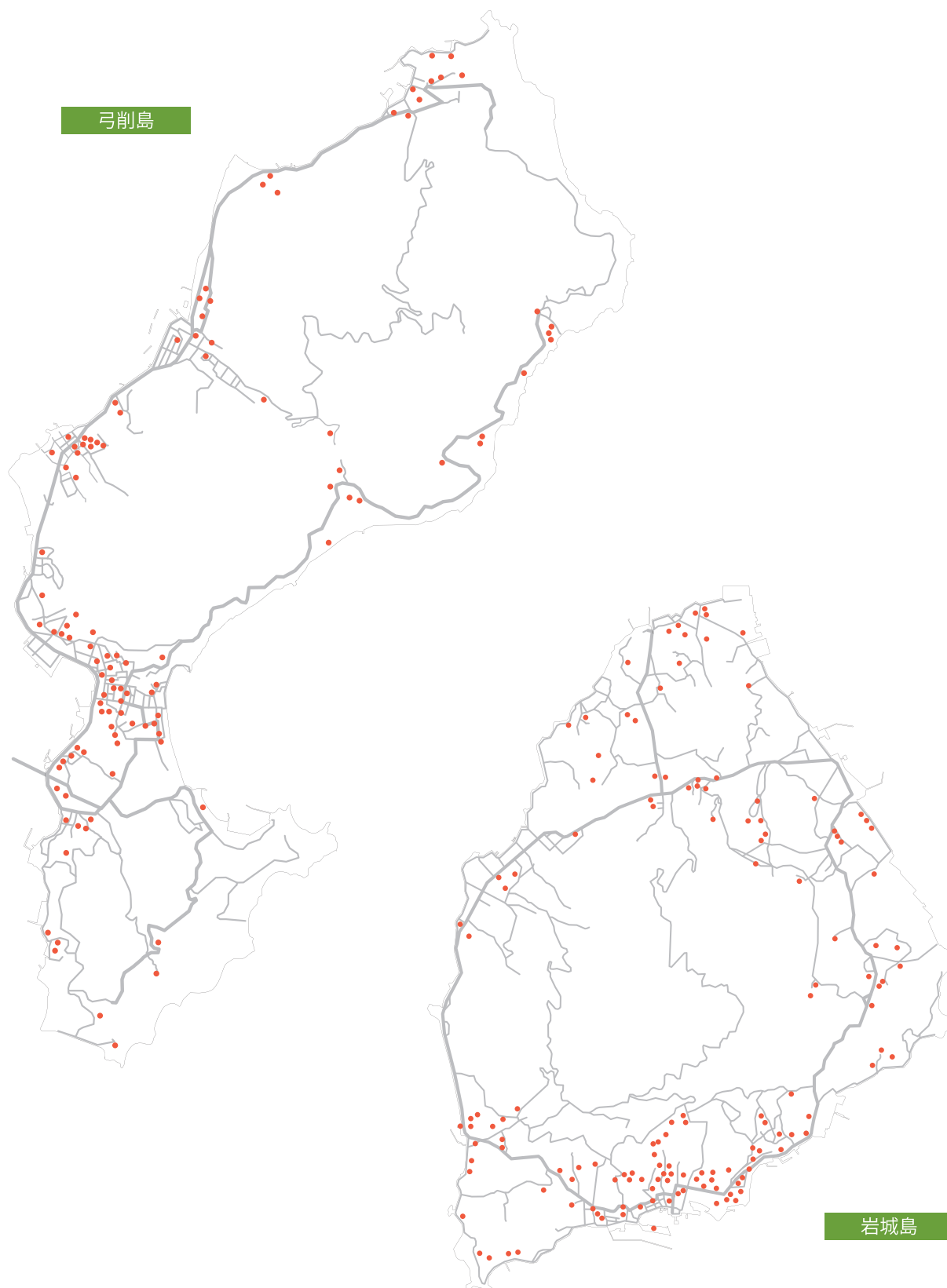
弓削		佐島		生名	
種 類	棟 数	種 類	棟 数	種 類	棟 数
1	68	1	29	1	48
2	0	2	0	2	3
3	0	3	0	3	0
4	4	4	0	4	1
5	0	5	0	5	0
6	1	6	0	6	1
7	17	7	2	7	3
8	1	8	1	8	0
9	10	9	0	9	0
合 計	101	合 計	32	合 計	56

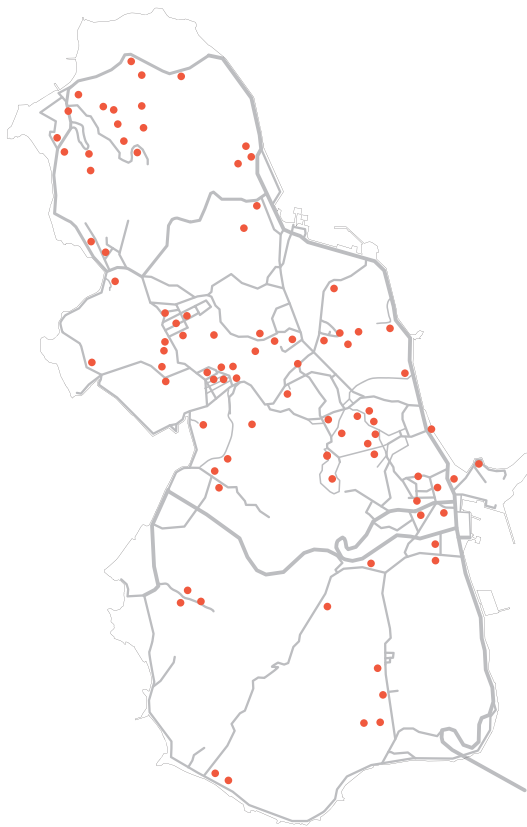
岩城		高井神島		魚島	
種 類	棟 数	種 類	棟 数	種 類	棟 数
1	79	1	7	1	18
2	1	2	0	2	0
3	0	3	0	3	0
4	3	4	0	4	0
5	1	5	0	5	0
6	2	6	0	6	0
7	32	7	0	7	5
8	1	8	0	8	0
9	1	9	0	9	0
合 計	120	合 計	7	合 計	23

分析結果 Aの中でも危険度が高い空家の中でも圧倒的に戸建住宅の割合が高く、利活用などを考える上で店舗などよりも処置の難しさが伺えます。また岩城島においては作業場倉庫がまとまった数存在しています。今後対策を立てる上では戸建家屋の所有者を中心とした対策が課題と考えられます。

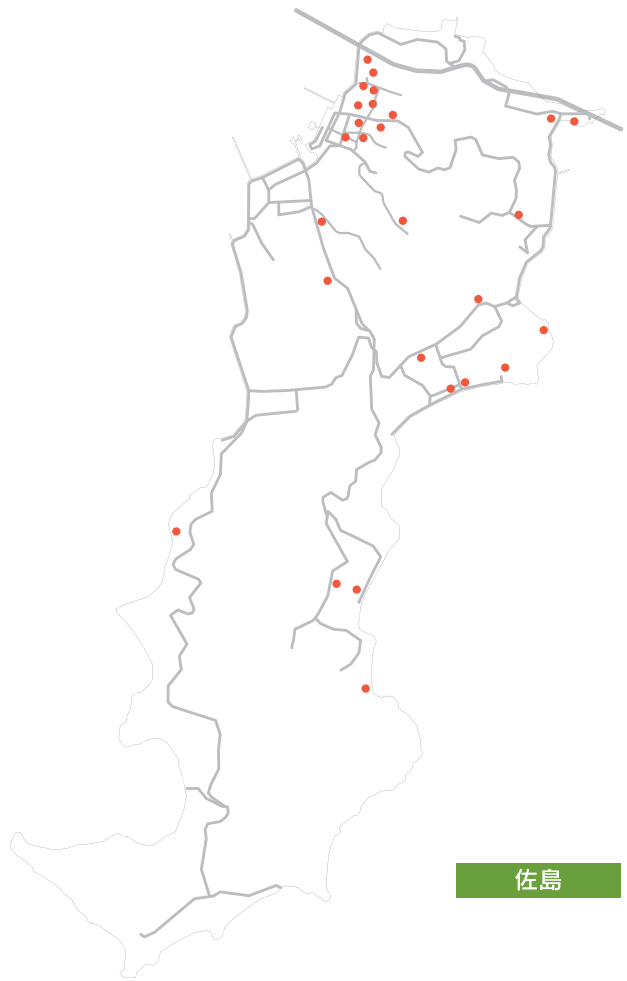
(3) 老朽化した空家について

上島町空家調査等業務(H30.3)において、「廃屋等老朽化が激しく、空家と思われるもの」A:(463棟)の内、隣接地や生活道路への影響が高い(危険度が高い)と思われる339棟についての分布を調査しました。

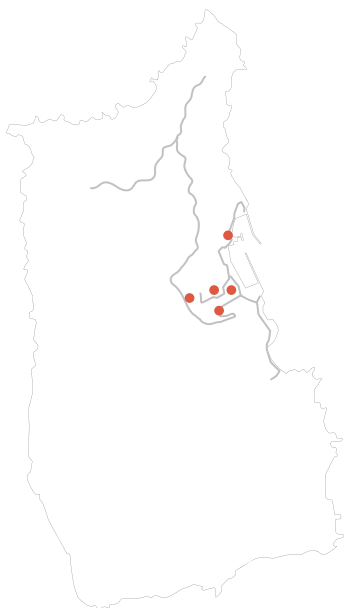




生名島



佐島



高井神島



魚島

2 空家の増加の背景及び原因について

空き家の増加の要因は様々ですが本町では下記にあげる事項が考えられます。

(1) 人口減少・過疎化

①町全体の動向

国勢調査の総人口は昭和60(1985)年が12,113人でしたが、平成7(1995)年は10,000人を下回り、平成12(2000)年以降も減少しており、平成22(2010)年の8,605人から平成27(2015)年は7,648人とこの10年で11.6%減少しています。

人口構成は少子化・高齢化が続いており、生産年齢人口が大幅に減少し、平成17(2005)年以降5,000人を下回っています。平成22(2010)年の年少人口は7.9%、生産年齢人口割合が54.4%、老年人口は37.7%となっています。

※年齢階級別の外国人住民数が非公表の場合や年齢不詳者がある場合は、年齢階級毎の合計と総数が一致しないことがあります。

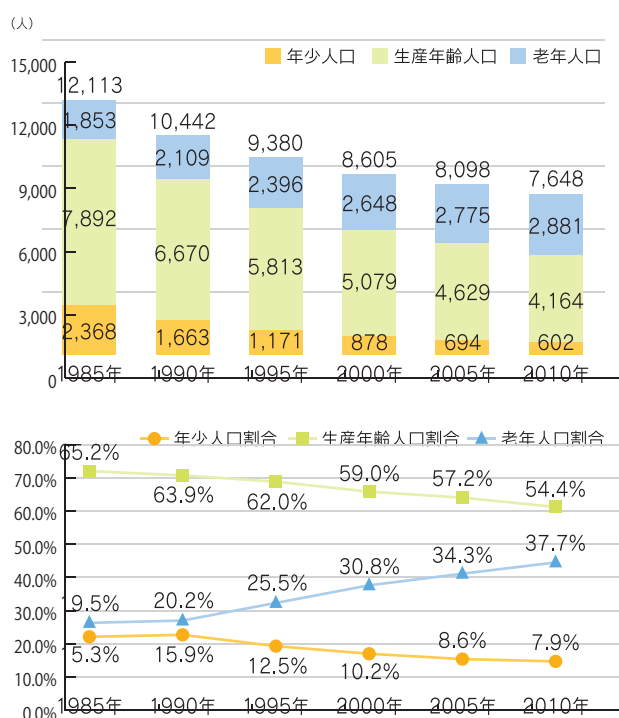
また、近年の住民基本台帳人口は、平成22(2010)年は7,535人でしたが、微減しており、平成27(2015)年は7,377人と、5年間で158人減少しています。

人口構成は大きな変化はないものの、緩やかに年少人口と生産年齢人口割合は低下し、老年人口割合は上昇しており、本町においても少子高齢化が進行しております。平成27(2015)年の年少人口割合は7.7%、生産人口割合が49.8%、後年人口割合が42.5%となっています。

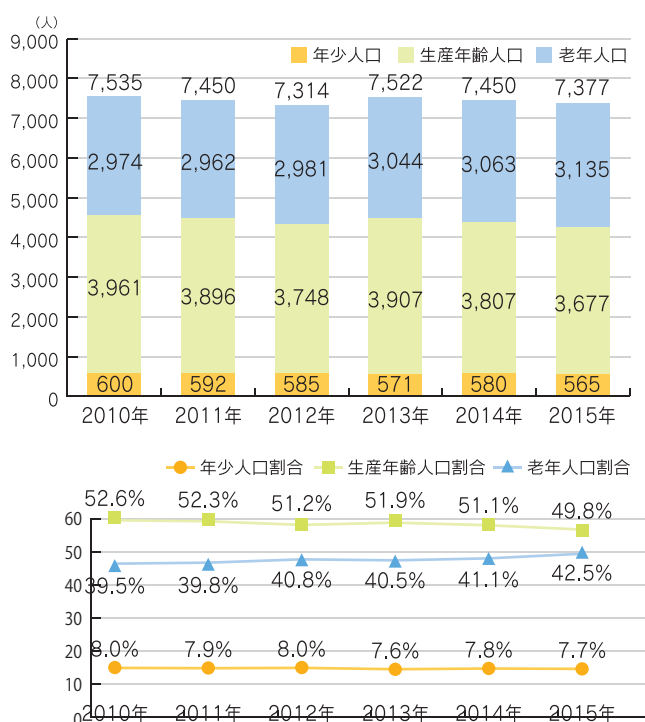
※住民基本台帳人口(2010年～2013年は各年3月31日現在、2014年以降は1月1日現在)

※年齢階級別の外国人住民数が非公表の場合や年齢不詳者がある場合は、年齢階級毎の合計と総数が一致しないことがあります。

人口の推移(国勢調査より)



近年の人口の推移(住民基本台帳より)

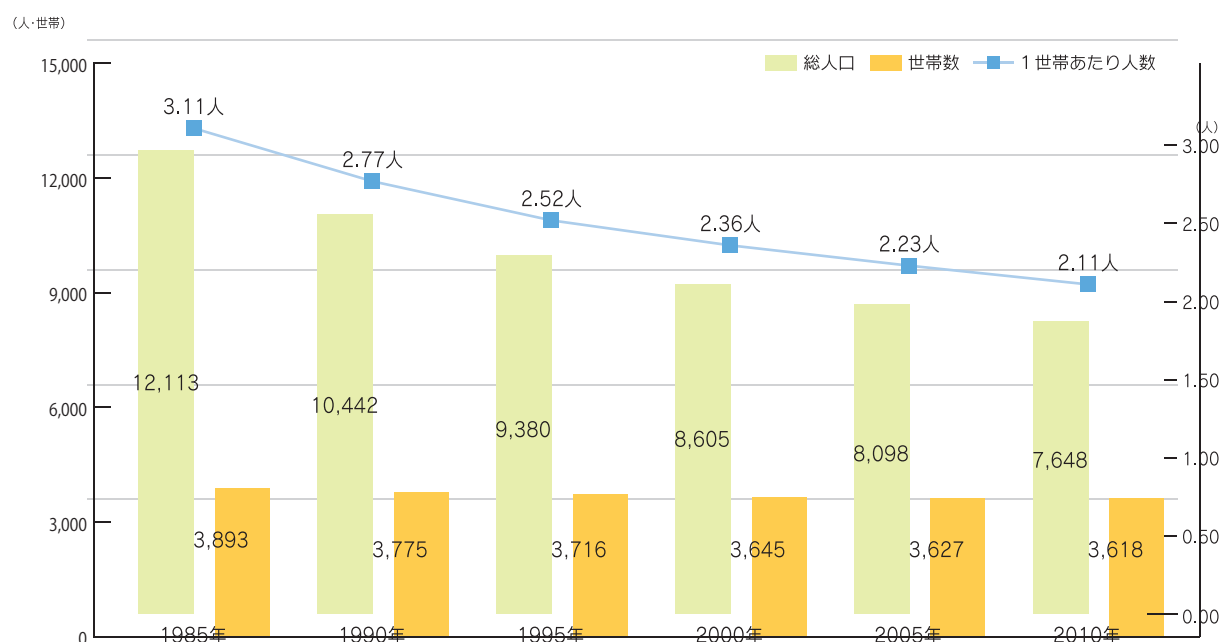


(2) 世帯数と1世帯当たりの人数の減少

本町の世帯数は昭和60年(1985)年の3,893世帯から平成22(2010)年には3,618世帯と275世帯減少しており、総人口の減少率に比べると低いものの、7.1%減少しています。人口減少に伴い、1世帯当たり人数も微減しており、昭和60(1985)年は3.11人でしたが、平成2(1990)年以降は2人台で下降しており、平成22(2010)年は2.11人となっております。

また、近年の世帯数を住民基本台帳でみると、3,750世帯前後で推移しており、1世帯当たり人数は概ね2人となっています。2013年以降、外国人登録者の世帯数を含めると約4,000世帯となります。平成27(2015)年では4,045世帯、1世帯当たり1.82人と単身世帯の増加、核家族化が見られます。

世帯数と1世帯当たり人数の推移(国勢調査より)



近年の世帯数と1世帯当たり人口の推移(住民基本台帳より)

