

久万高原町空家等対策計画

久万高原町
平成31年2月

はじめに

近年、少子高齢化の進展や住宅をはじめとする建物等の老朽化、生活スタイルの多様化等とともに空家等が年々増加しており、全国的に大きな社会問題となっています。特に、適切な管理が施されていない建物等は、防災や防犯、公衆衛生、景観や地域の魅力の低下など社会生活に悪影響を与えており、早急な対策が求められています。



このような中、国においては、平成 27 年 5 月に「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。）」が全面施行され、空家等の所有者等はその適切な管理に努めること、市町村は空家等に関する対策の実施に努めることとされ、市町村に対策実施におけるさまざまな権限と責任が付与されました。

本町においても、空家等の増加による問題が顕在化しており、地域住民の安全や良好な生活環境の保全、地域活力の向上のため、空家等に対する抜本的な対策・対応が求められています。

そこで本町では、平成 29 年度に本町全域を対象とする空家実態調査を実施し、空家等に関する情報を整備する中、さまざまな課題が見えてきたことから、平成 30 年 8 月に「久万高原町空家等対策協議会」を設置し、協議会での審議を経て、このたび「久万高原町空家等対策計画」を策定いたしました。

本計画は、空家法に基づく対策を講じる上で根幹を成すもので、その内容は「発生抑制」、「適正管理」、「利活用」、「措置」を基本とし、それぞれ取り組むべき方向性や基本的な考え方を示しています。

今後は、所有者等をはじめ、地域住民や各関係団体、事業者等と連携・協働し、本計画に基づく対策を積極的に推進して参りますので、皆様の一層のご理解とご協力をお願い申し上げます。

最後になりましたが、貴重なご意見・ご提案をいただきました空家等対策協議会委員をはじめ、本計画策定にご協力いただきました多くの方々に、心より厚く御礼申し上げます。

平成 3 1 年 2 月

久万高原町長

河野 忠康

目 次

第1章 計画の位置づけ.....	1
1. 計画策定の背景と目的.....	1
2. 計画の位置づけ.....	2
第2章 空家等の現状及び課題.....	3
1. 住宅・土地統計調査における空き家の現状.....	3
(1) 全国の空き家の状況.....	3
(2) 愛媛県の空き家の状況.....	3
2. 久万高原町空家等実態調査.....	5
(1) 調査概要.....	5
(2) 調査の概況.....	5
(3) 空家等の分布状況.....	6
(4) 地区別集計.....	7
(5) 空家等の現況について.....	9
(6) 特定空家等と判定されるおそれのある空家等.....	12
3. 空き家増加の背景.....	13
(1) 住宅に人が住まなくなった経緯.....	13
(2) 新築重視の施策と消費者の意識.....	15
(3) 人口減少・高齢化（人口ビジョン）.....	16
(4) 一般世帯数の推移.....	17
4. 今後の課題.....	18
(1) 人口減少による空き家化の進展.....	18
(2) 特定空家等に判定されるおそれのある空家等への対応.....	18
第3章 空家等対策における基本方針.....	19
1. 基本理念.....	19
(1) 所有者等による適正管理の促進.....	19
(2) 地域住民との協働.....	19
(3) 関係機関・民間団体との連携.....	19
(4) 定住・移住の促進に向けた空家等の有効活用.....	19
(5) 問題のある空家等への的確な対応.....	19
(6) 施策の透明性や空家等の措置に対する公平性の確保.....	19
2. 基本方針.....	20
(1) 対象地.....	20
(2) 対象とする空家等の種類.....	20
(3) 計画期間.....	20

3. 空家等対策の取組み方針	21
(1) 関連主体の役割と連携体制	21
(2) 空家等に関する施策の対象	22
第4章 空家等対策の具体的な取組み	25
1. 空家等の実態把握	25
(1) 空家等の外観調査	25
(2) 所有者等の特定	25
(3) 所有者等への意向確認調査（アンケート調査）	26
(4) 空家等データベースの構築又は更新	26
(5) 特定空家等に該当するか否かを判定するための調査	26
2. 空家等の発生抑制	26
(1) 所有者等への意識啓発	26
(2) 建物の長寿命化の促進	27
(3) 相続登記の推進	27
3. 空家等の適正管理	27
(1) 適切な管理への意識の醸成	27
(2) 地域との協働による空家等の維持管理	28
4. 空家等の利活用促進	28
(1) 空き家バンクの活用促進	28
(2) 市場流通の活性化	28
5. 管理不全な空家等への対策	29
(1) 空家法に基づく措置の実行	29
(2) 管理不全な空家等の解消	29
6. 跡地の活用	29
7. 実施体制の整備	30
(1) 空家等に関する町の相談体制	30
(2) 庁内推進体制の整備	30
(3) 関係団体との連携	32
第5章 特定空家等への対応	33
1. 特定空家等の判断基準	33
2. 特定空家等の判定手順	33
(1) 立入調査（詳細調査）	33
(2) 特定空家等の判定	33
3. 特定空家等に対する措置等	33
(1) 所有者等への適正管理依頼	33
(2) 助言・指導 [空家法第 14 条第 1 項]	34
(3) 勧告 [空家法第 14 条第 2 項]	34
(4) 命令 [空家法第 14 条第 3 項]	34

(5) 代執行 [空家法第 14 条第 9 項]	34
(6) 略式代執行 [空家法第 14 条第 10 項]	34
(7) 緊急安全措置	34
第 6 章 計画の推進について	36
1. 空家等対策協議会	36
2. 計画の公表	36
3. 計画の見直し	36
資料	37
○空家等対策の推進に関する特別措置法	37
○空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則	42
○久万高原町特定空家等判断基準	43
(1) 特定空家等の判定項目一覧【木造建築物】	43
(2) 特定空家等の判断の参考となる基準	44
(3) その他検討する項目	47
○久万高原町空き家バンク制度	48
(1) 空き家バンク制度の目的	48
(2) 物件登録から契約までの手順	48
(3) 空き家バンク制度の推進	49
○空家等の譲渡所得特別控除	50
(1) 制度の概要	50
(2) 相続した家屋の要件	50
(3) 譲渡する際の要件	50
○空家等対策に係る各種支援措置	51
(1) 木造住宅の耐震診断や耐震改修の費用に関する補助	51
(2) 久万高原町移住者住宅改修事業	52
(3) 久万高原町老朽危険空き家除却事業	53
○愛媛県内の主要金融機関における空き家解体ローン	54
○住宅・土地統計調査	55
(1) 住宅・土地統計調査とは	55
(2) 住宅の定義	56
(3) 空き家の種類	57
(4) 愛媛県の空き家の状況	57

第1章 計画の位置づけ

1. 計画策定の背景と目的

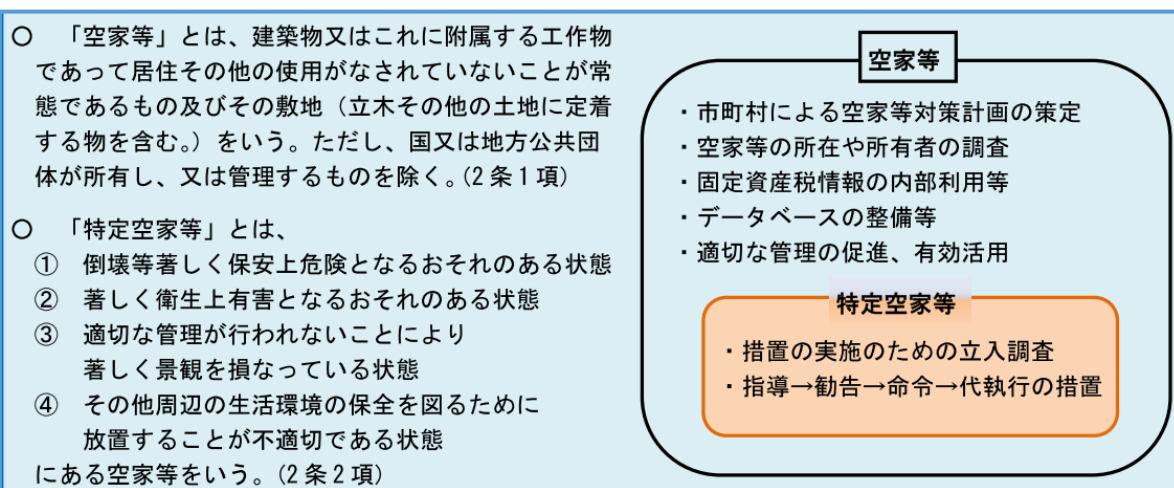
近年、わが国は少子高齢化の進展による人口減少時代を迎え、地域社会では、家族構成の変化、社会的ニーズや産業構造の変化、既存の住宅・建築物の老朽化などに伴い、人が居住しなくなった空き家が年々増加しています。

また、使用されず、適切な管理が行われず、長期間放置された住宅や倉庫などの建築物が、結果として、防災機能や安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等の問題を生じさせ、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているケースが増えてきており、全国的に早急な対策の実施が求められています。今後、空き家の増加傾向が続くことにより、表面化する問題も増加することが推測されます。

このような状況の中、国は、平成27年（2015年）5月に「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。）を全面施行し、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法整備を行いました。この法律では、空家等の所有者等が第一義的な責任を有することを前提としつつ、周辺的生活環境に及ぼす影響が著しい状態である空家等を「特定空家等」と位置付け、市町村長が特定空家等に対する立入調査、助言・指導、勧告、命令、行政代執行を行うことができるものと定めています。また、所有者等が「空家法」に基づいた措置に従わない場合、命令違反者に対する罰則などとあわせて、行政代執行により除却などの措置を強制的に行うことが可能になるなど、空家等の適切な措置を講ずることとしています。

こうした状況を踏まえ、久万高原町は、空家等対策に関する本町の基本姿勢を明示するとともに、地域住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、併せて空家等の有効活用を促進するため、「久万高原町空家等対策計画」を策定し、町は計画に基づく諸施策を総合的かつ計画的に推進します。

空家等対策の推進に関する特別措置法の概要

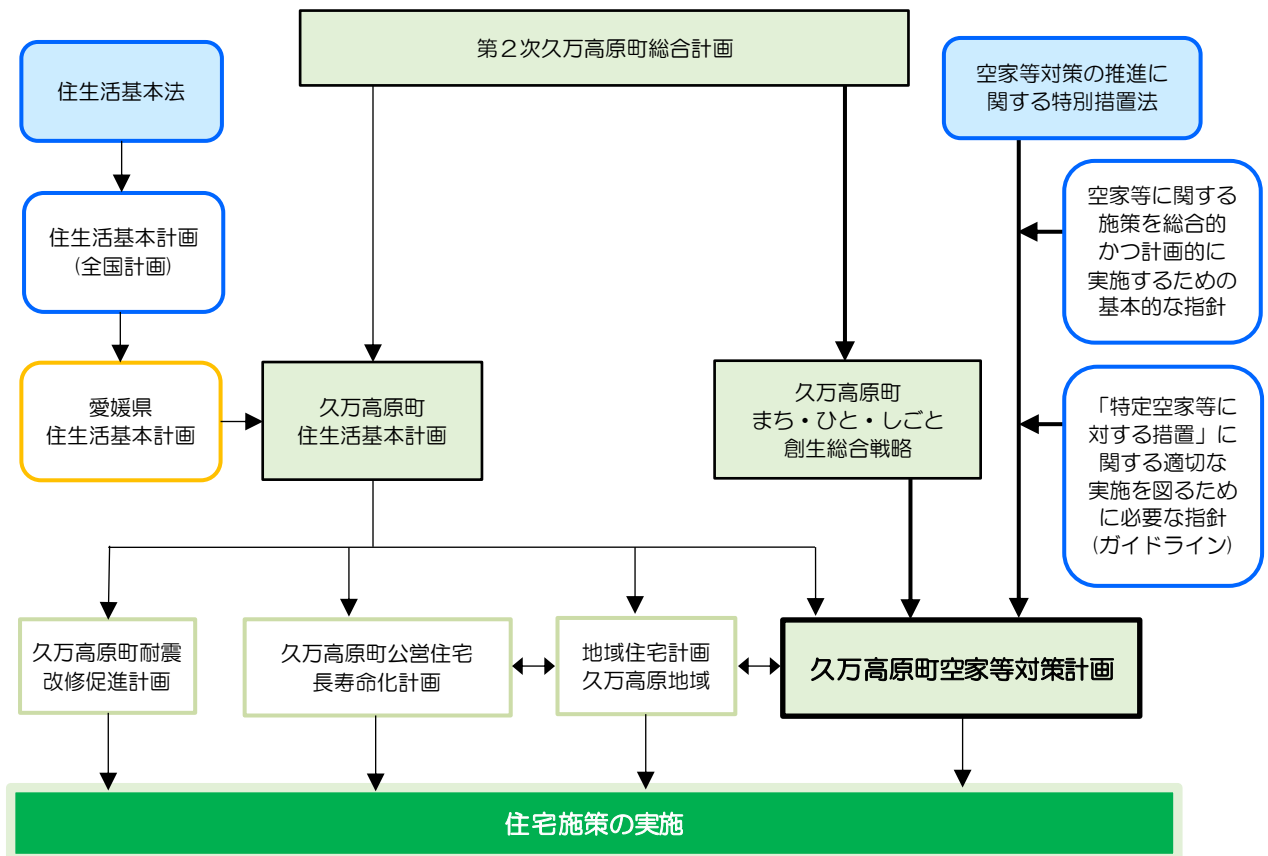


国土交通省資料

2. 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「空家等対策計画」であり、国が定めた「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」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。）に則して、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に定めるものです。

また、本計画は、久万高原町のまちづくりの指針となる「第2次久万高原町総合計画」をはじめ、「久万高原町まち・ひと・しごと創生総合戦略」などの上位・関連計画と整合・連携を図り、計画を推進していきます。



第2章 空家等の現状及び課題

1. 住宅・土地統計調査における空き家の現状

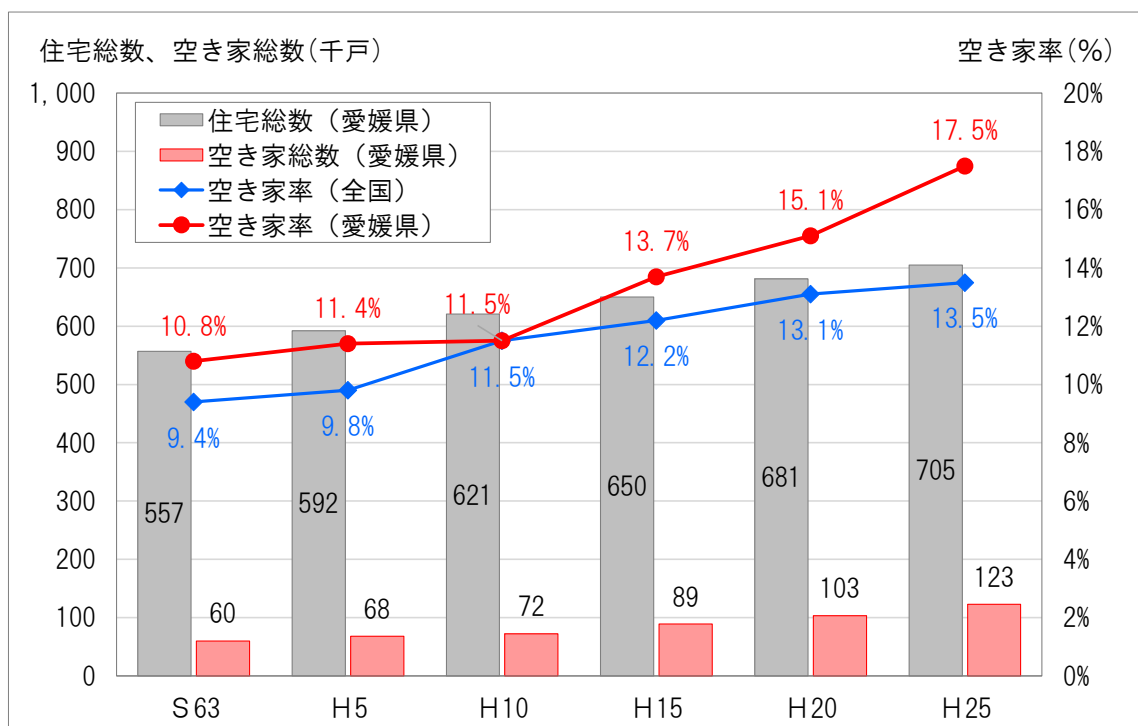
(1) 全国の空き家の状況

平成 25 年住宅・土地統計調査（総務省）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（平成 20 年）に比べて約 304 万戸増加（増加率 5.3%）となっています。そのうち、空き家数は約 820 万戸で、5 年前（平成 20 年）に比べて約 63 万戸増加（増加率 8.3%）となり、空き家総数・空き家率ともに過去最高となっています。

(2) 愛媛県の空き家の状況

愛媛県では、全国の推移と同様に、住宅総数・空き家総数ともに増加傾向となっており、5 年前（平成 20 年）に比べ、住宅総数では約 24 千戸増加（増加率 3.5%）、空き家総数では 20 千戸増加（増加率 19.4%）となっています。

また、住宅総数に占める空き家総数の割合（空き家率）は、平成 25 年には 17.5%で、全国第6位であることが明らかとなっています。



資料：総務省「住宅・土地統計調査」(各年)

空き家率の推移(全国・愛媛県)及び愛媛県の空き家総数

◆住宅総数に占める「空き家総数」の割合（空き家率）上位10自治体

・愛媛県： 6位（徳島県と同率）

都道府県	住宅総数	平成25年住宅・土地統計調査					空き家率 (空き家総数)
		空き家総数	二次的住宅	賃貸用の住宅	売却用の住宅	その他の住宅	
山梨県	422,100	92,900	20,200	37,400	1,800	33,600	22.0%
長野県	982,200	194,000	51,100	64,800	3,800	74,400	19.8%
和歌山県	475,900	86,000	7,600	27,800	2,400	48,200	18.1%
高知県	392,400	69,800	3,700	23,700	1,000	41,400	17.8%
徳島県	364,900	64,000	3,400	23,300	1,300	36,000	17.5%
愛媛県	705,200	123,400	3,900	50,300	2,100	67,100	17.5%
香川県	470,500	80,900	3,000	30,300	2,000	45,700	17.2%
鹿児島県	864,700	147,300	4,600	44,300	3,000	95,500	17.0%
群馬県	902,900	150,100	16,900	74,700	2,100	56,400	16.6%
栃木県	879,000	143,400	14,600	76,000	2,500	50,200	16.3%

※住宅・土地統計調査における空き家の種類

区分	解説
二次的住宅	<p>■別荘 週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅</p> <p>■その他 ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅</p>
賃貸用の住宅	新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅
売却用の住宅	新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅
その他の住宅	上記以外の方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の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 (注：空き家の区分の判断が困難な住宅を含む。)

資料：総務省「平成25年住宅・土地統計調査」

住宅・土地統計調査について

○住宅・土地統計調査は、総務省が5年ごとに行っている調査で、住宅とそこに居住する世帯の居住状況等の実態を抽出調査による推計値で示したものです。この調査の空き家は、空家法の「空家等」とは定義が異なるため、「空き家」と表現します。

○住宅・土地統計調査の市区町村集計結果は、人口1万5千人以上の自治体を対象として統計表を公表しています。本町は人口要件を満たしていないため、調査結果の数値は公表されてません。

2. 久万高原町空家等実態調査

本町では、平成 29 年度に町内全域を対象とする空家等実態調査を実施しています。ここでは、本調査結果より、本町の空家等の現状を整理します。

(1) 調査概要

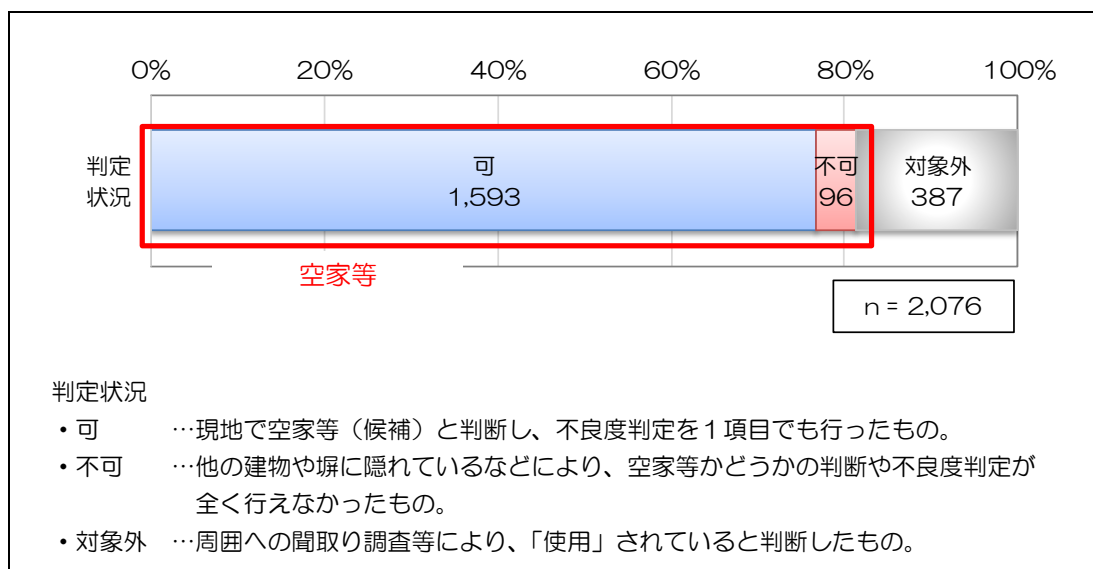
調査の概要は、以下のとおりです。

【現地外観目視調査】	
対象	: 公道からの目視確認により空家等と推定された物件と、不良度判定調査に新規取得した物件の合計 (2,076 件)
調査内容	: 空家等判定 (郵便受けの状況、電気メータの稼働状況等) 不良度判定 (基礎や外壁、屋根等の老朽度) 周囲に対する危険度判定 (隣家や公道との距離) 周囲の生活環境に対する影響 (衛生、景観等)

(2) 調査の概況

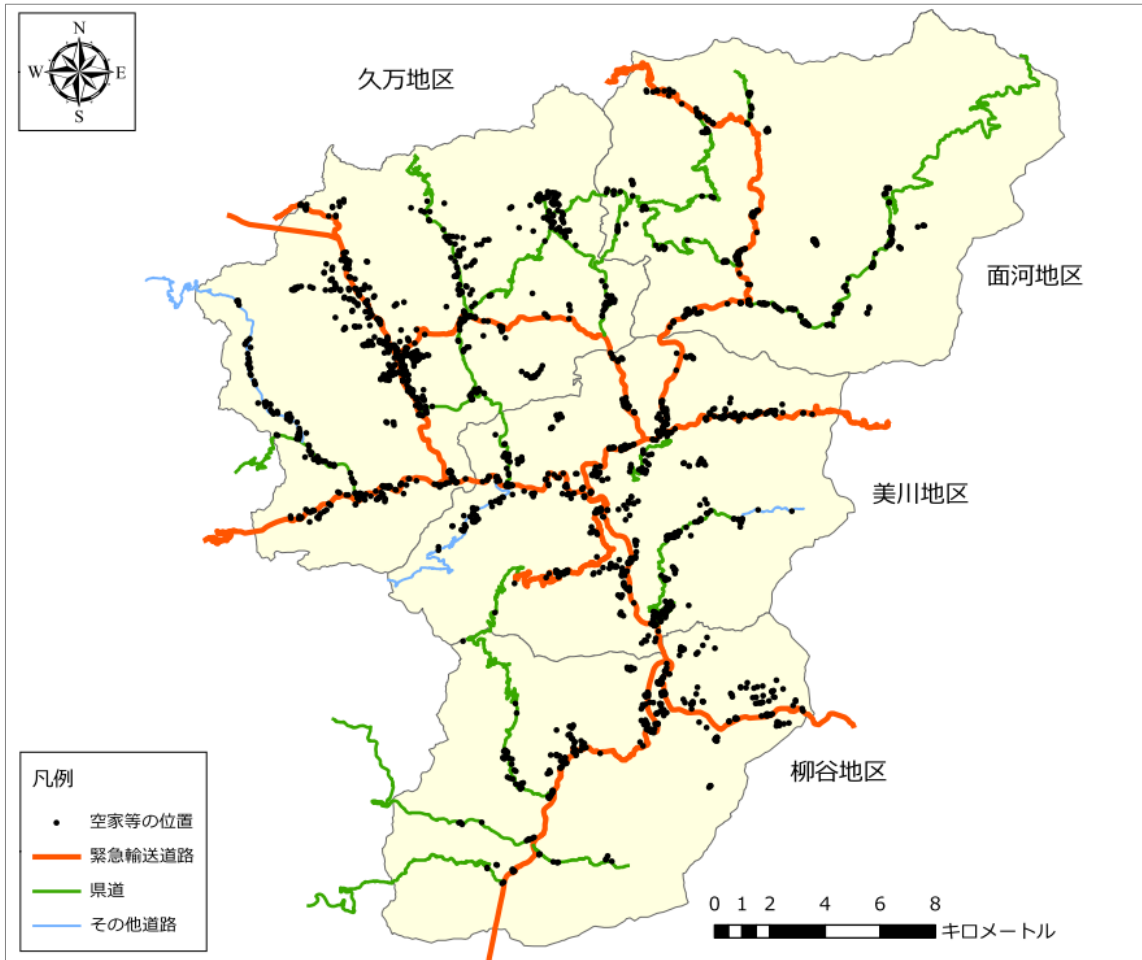
本町の住宅総数は 17,648 件あり、そのうち空家等数は 1,689 件で、空家等率は 9.6% となっています。(※住宅総数は、ゼンリン地図より集計)

空家等数とは、調査対象件数 2,076 件のうち、不良度判定調査とともに実施した周辺への聞き取り調査等により、「使用されている (=対象外)」と判断した調査対象件数を除外したものです。



(3) 空家等の分布状況

空家等実態調査によると、空家等は、幹線道路の沿道に分布しています。



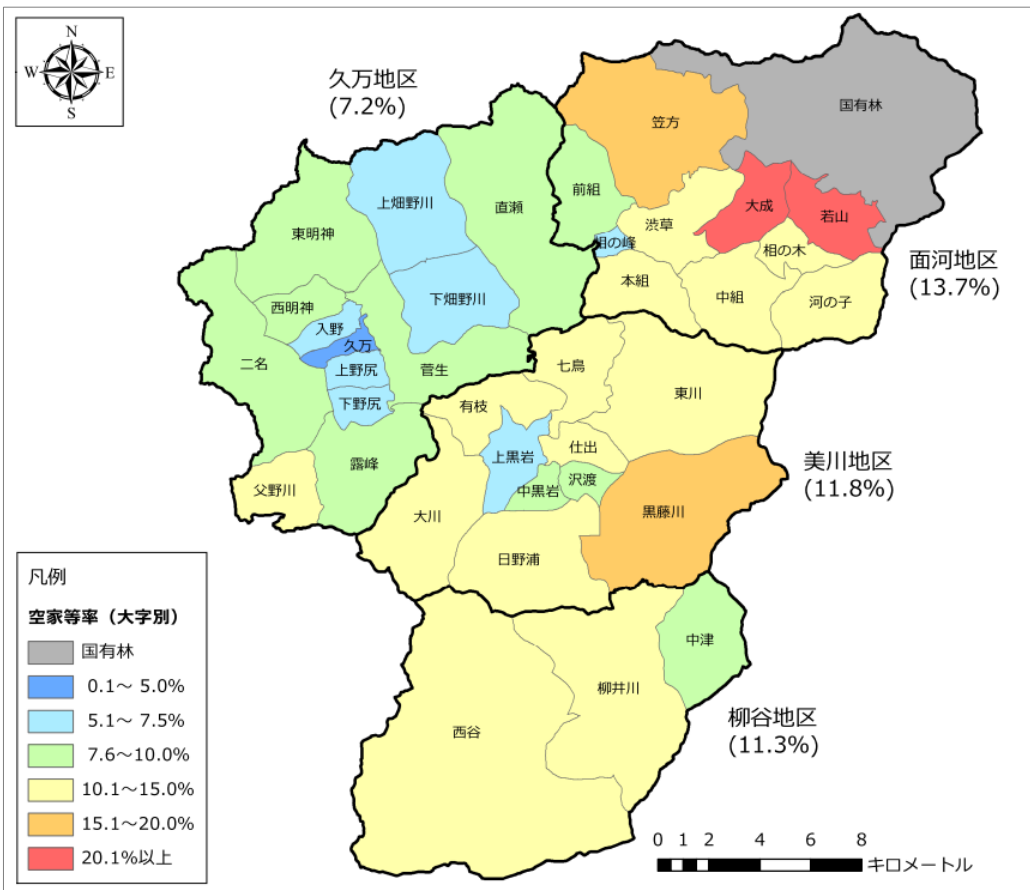
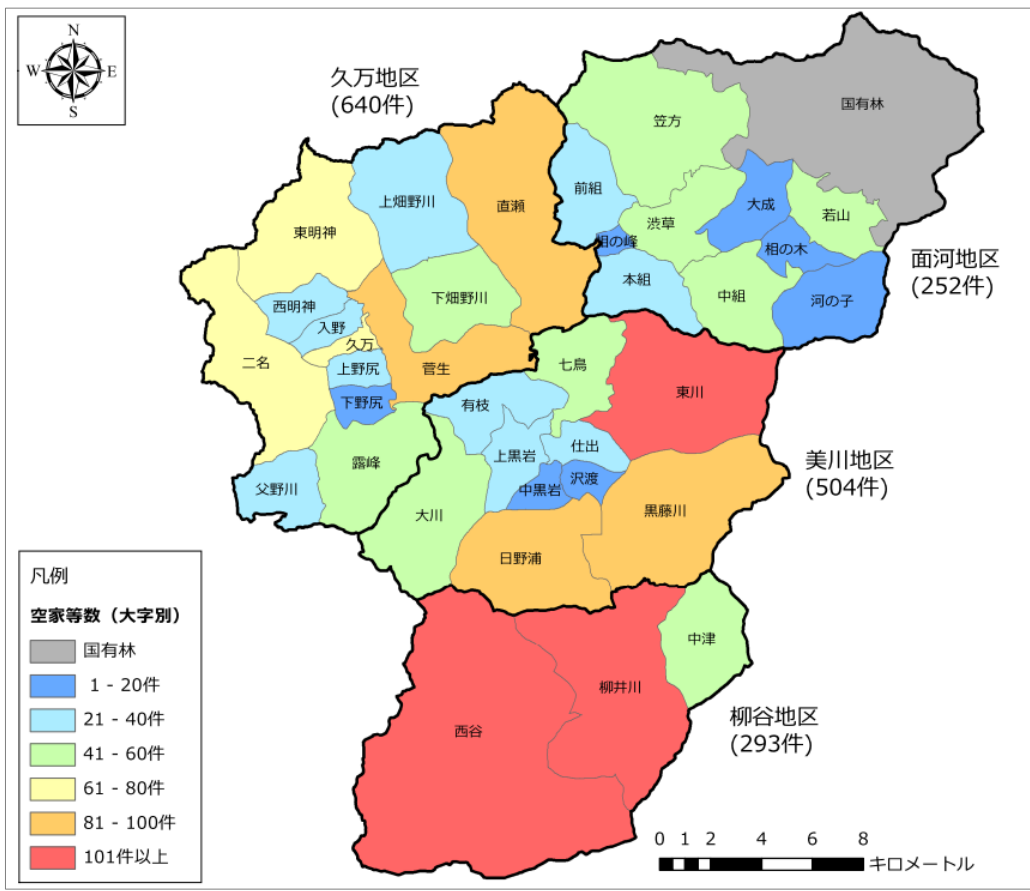
(4) 地区別集計

地区別にみると、空家等数では「久万地区」が640件で最も多くなっていますが、空家等率では「面河地区」が13.7%で最も高くなっています。

大字別にみると、空家等数では「柳井川」が125件で最も多くなっており、空家等率では「大成」が21.4%で最も高くなっています。

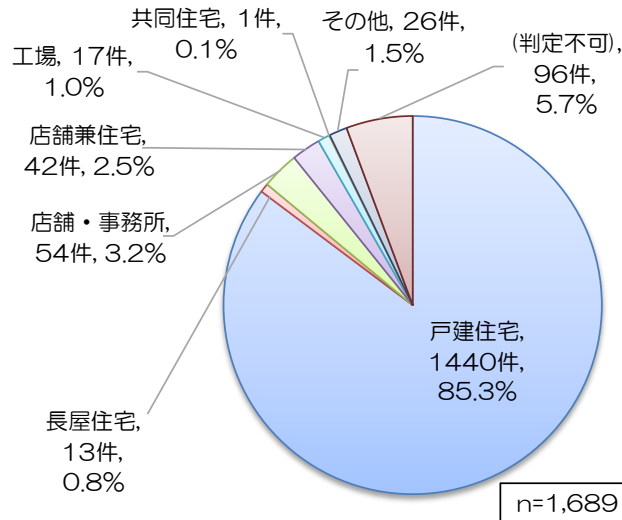
地区	大字名	建物数(件) (A)	空家等数(件) (B)	空家等率 (B/A)	大字別の空家等率					
					5%	10%	15%	20%	25%	30%
久万地区	東明神	893	76	8.5%						
	西明神	302	23	7.6%						
	入野	625	37	5.9%						
	久万	1,318	64	4.9%						
	上野尻	681	39	5.7%						
	下野尻	95	7	7.4%						
	菅生	1,069	83	7.8%						
	上畑野川	533	38	7.1%						
	下畑野川	837	55	6.6%						
	直瀬	1,105	85	7.7%						
	二名	660	64	9.7%						
	露峰	618	47	7.6%						
	父野川	213	22	10.3%						
	久万地区(小計)	8,949	640	7.2%						
面河地区	前組	224	22	9.8%						
	相の峰	71	5	7.0%						
	笠方	281	51	18.1%						
	洪草	328	42	12.8%						
	大成	70	15	21.4%						
	本組	215	22	10.2%						
	中組	342	42	12.3%						
	河の子	35	4	11.4%						
	相の木	78	8	10.3%						
	若山	194	41	21.1%						
	面河地区(小計)	1,838	252	13.7%						
美川地区	日野浦	680	88	12.9%						
	大川	408	43	10.5%						
	有枝	243	34	14.0%						
	上黒岩	386	26	6.7%						
	中黒岩	160	13	8.1%						
	仕出	211	22	10.4%						
	七鳥	480	51	10.6%						
	東川	909	119	13.1%						
	黒藤川	630	95	15.1%						
	沢渡	158	13	8.2%						
	美川地区(小計)	4,265	504	11.8%						
柳谷地区	柳井川	937	125	13.3%						
	西谷	1,010	115	11.4%						
	中津	649	53	8.2%						
	柳谷地区(小計)	2,596	293	11.3%						
合計	17,648	1,689	9.6%							

地区別の空家等分布状況（上段：空家等数、下段：空家等率）



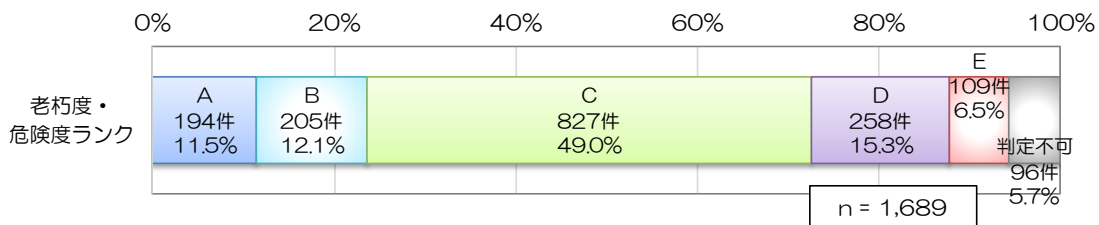
(5) 空家等の現況について

空家等の建物用途をみると、「戸建住宅」が1,440件（85.3%）で最も多く、次いで「店舗・事務所」が54件（3.2%）となっています。



建物の用途	件数	備考
戸建住宅	1,440	一般的な戸建の住居
長屋住宅	13	長屋構造の住居、不良度判定は建物単位で行なう。
店舗・事務所	54	住居部分がなく、店舗や事務所としてのみ活用できるもの。
店舗兼住宅	42	住居と（階数による分断も含む）店舗を兼用した建物
工場	17	一般的な工場設備
共同住宅	1	全室空家のアパート・マンションなど
その他	26	プレハブなど、上記に該当しない物件や用途不明物件
(判定不可)	96	判定状況「不可」

空家等の「不良度判定結果」をみると、「老朽度・危険度ランクC」が827件（49.0%）で最も多く、次いで「老朽度・危険度ランクD」が258件（15.3%）となっています。



老朽度・危険度ランク

- ・A …目立った損傷は認められない。 (0~19点)
- ・B …部分的な損傷はあるが、危険な損傷は認められない。 (20~39点)
- ・C …部分的に危険な損傷が認められる。 (40~99点)
- ・D …建築物全体に危険な損傷が認められ、放置すれば倒壊の危険性が高まると考えられる。 (100~134点)
- ・E …建築物全体に危険な損傷が激しく、倒壊の危険性が考えられる。 (135点以上)
- ・判定不可

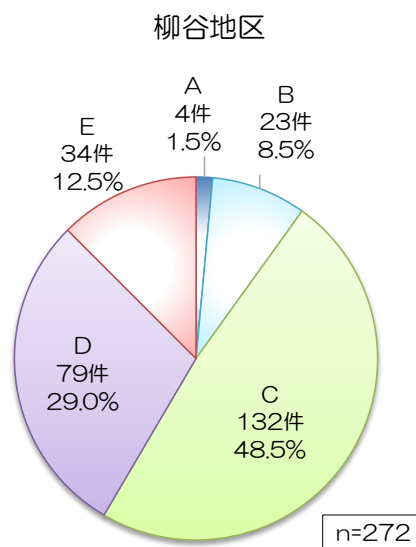
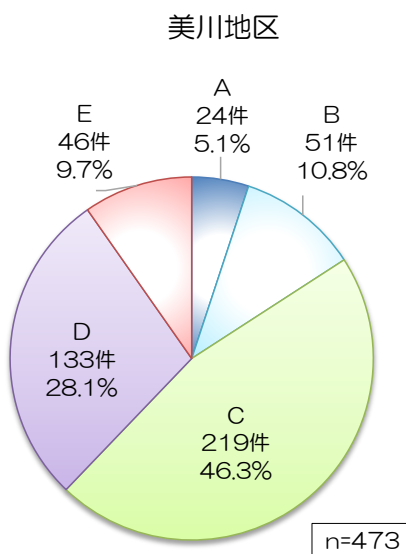
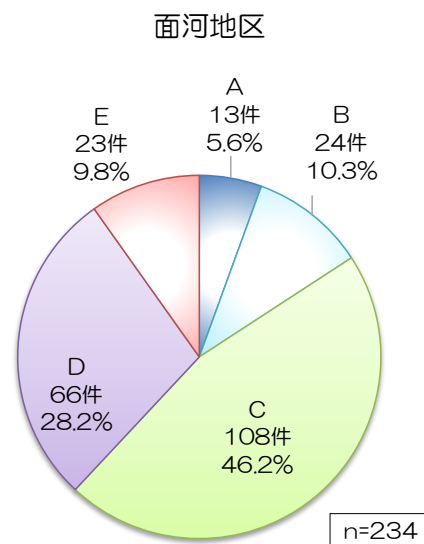
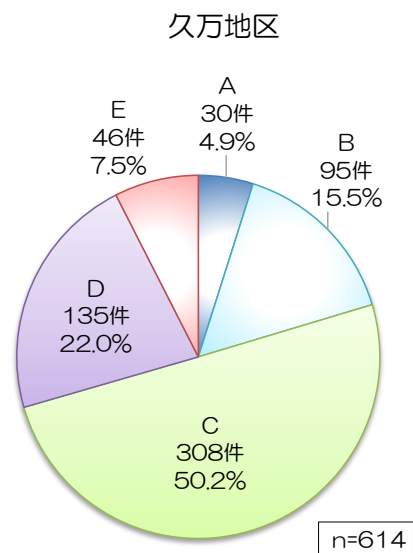
また、不良度判定結果を地区別にみると、面河地区・美川地区・柳谷地区では、倒壊の危険性がある「ランクD、E」の合計がそれぞれ約4割を占めています。

単位：件

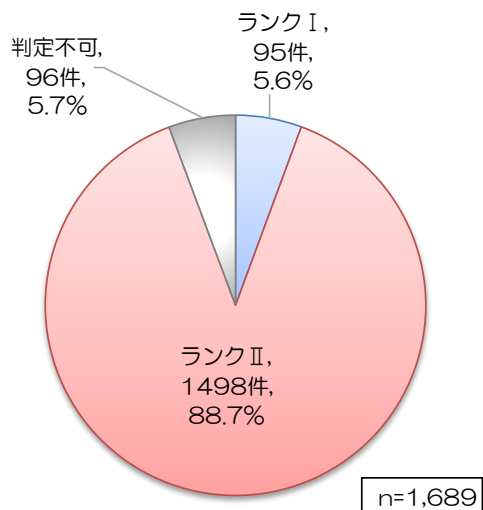
地区名	空家等数 (判定可)	老朽度・危険度ランク				
		A	B	C	D	E
久万地区	614	30	95	308	135	46
面河地区	234	13	24	108	66	23
美川地区	473	24	51	219	133	46
柳谷地区	272	4	23	132	79	34

※空家等数は、空家等総数（2,076件）から、判定不可（96件）と対象外（387件）の空家等を除外した件数です。

- ・ A：目立った損傷は認められない。
- ・ B：部分的な損傷はあるが、危険な損傷は認められない。
- ・ C：部分的に危険な損傷が認められる。
- ・ D：建築物全体に危険な損傷が認められ、放置すれば倒壊の危険性が高まると考えられる。
- ・ E：建築物全体に危険な損傷が激しく、倒壊の危険性が考えられる

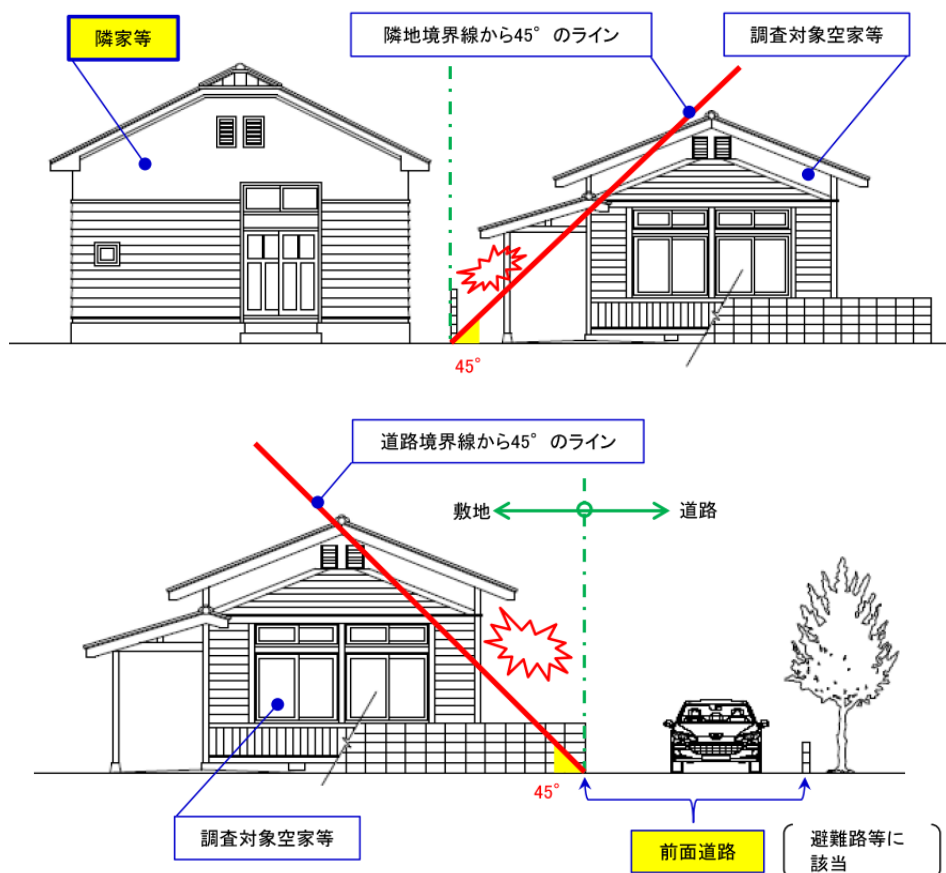


空家等について「建築物の周囲に対する危険度ランク」をみると、「ランクⅡ」が 1,498 件で約9割を占めており、空家等が倒壊した場合には、敷地境界を超えて隣家や公道上に屋根瓦等が落下する危険性が高いといえます。



建築物の周囲危険度ランク	件数	備考
ランクⅠ	95	倒壊した場合でも、隣家や公道を通行する人・車両に危険を及ぼす可能性がない。
ランクⅡ	1,498	倒壊した場合に、隣家や公道を通行する人・車両に危険を及ぼす可能性がある。
(判定不可)	96	判定状況「不可」

※周辺の建築物や公道を通行する人・車両等に対し、悪影響をもたらすおそれがあるか否かの判断基準

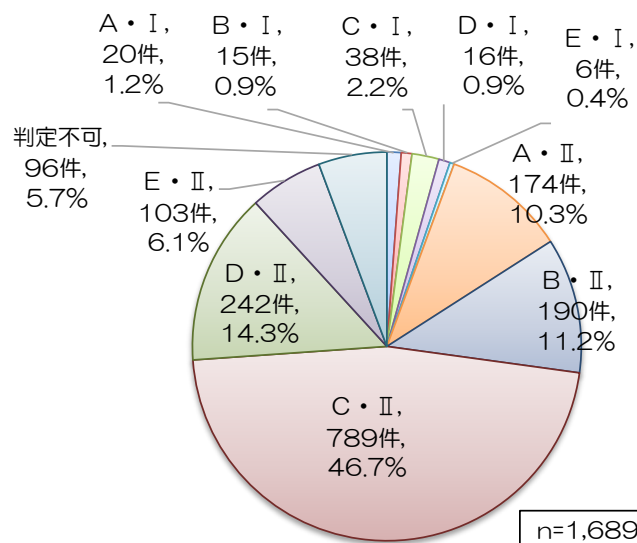


参照：愛媛県 土木部 道路都市局 建築住宅課「県内における『特定空家等』と判断するための判定基準(案)について」、p14-20

(6) 特定空家等と判定されるおそれのある空家等

空家法第2条第2項、特定空家等の要件のうち、「倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態」について、「老朽度・危険度ランク」と「建築物周囲危険度ランク」の組合せから検討します。

「(判定)老朽度・危険度ランク」と「建築物周囲危険度ランク」をみると、特定空家等と判定されるおそれのある『「老朽度・危険度ランクD、E」かつ「周囲危険度ランクⅡ」』の空家等は345件(20.4%)となっています。



(判定)老朽度・危険度ランク	建築物周囲危険度ランク		
	ランクⅠ	ランクⅡ	判定不可
A (評点：0～19点)	20	174	—
B (評点：20～39点)	15	190	—
C (評点：40～99点)	38	789	—
D (評点：100～134点)	16	242	—
E (評点：135点以上)	6	103	—
判定不可	—	—	96

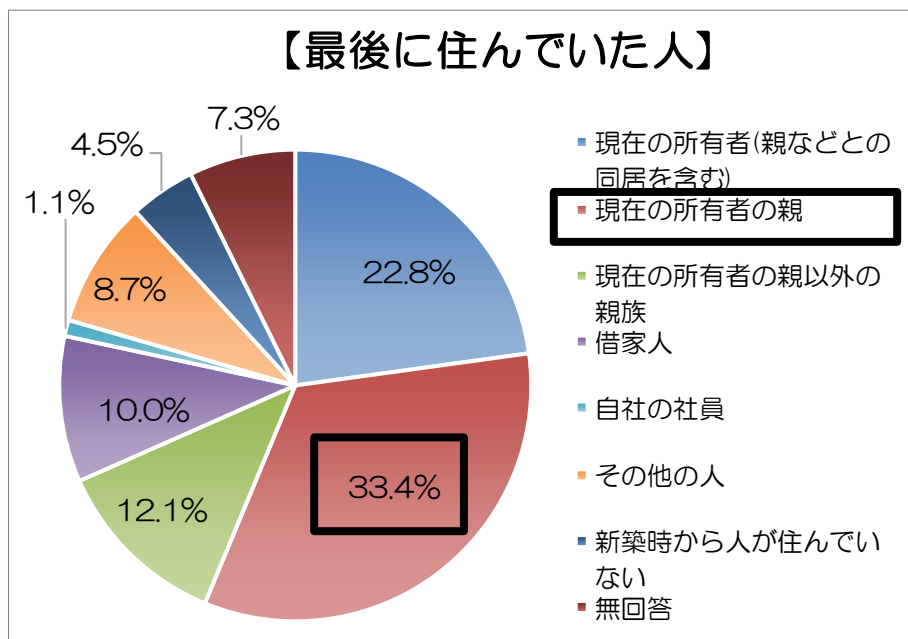
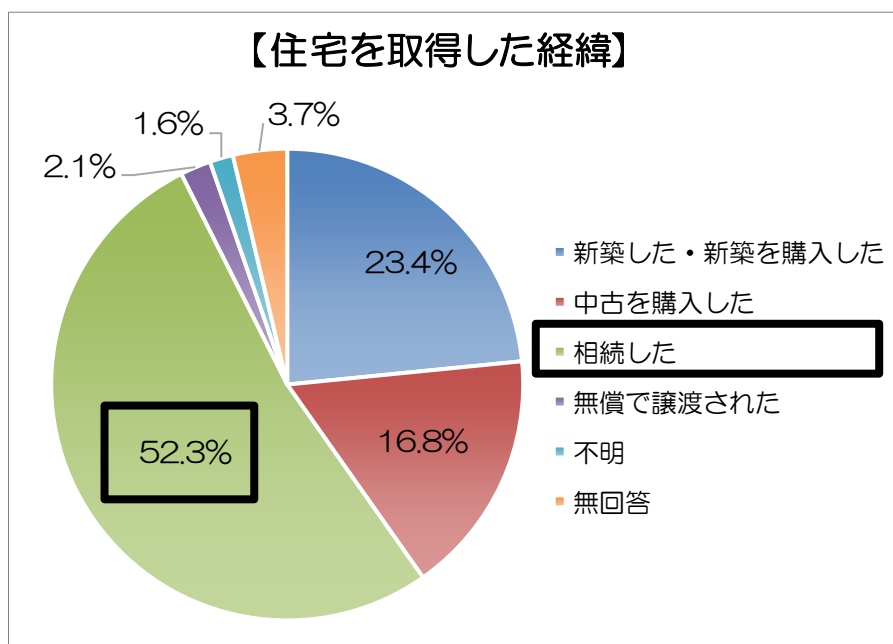
(判定)老朽度・危険度ランク

- ・A …目立った損傷は認められない。
- ・B …部分的な損傷はあるが、危険な損傷は認められない。
- ・C …部分的に危険な損傷が認められる。
- ・D …建築物全体に危険な損傷が認められ、放置すれば倒壊の危険性が高まると考えられる。
- ・E …建築物全体に危険な損傷が激しく、倒壊の危険性が考えられる。

3. 空き家増加の背景

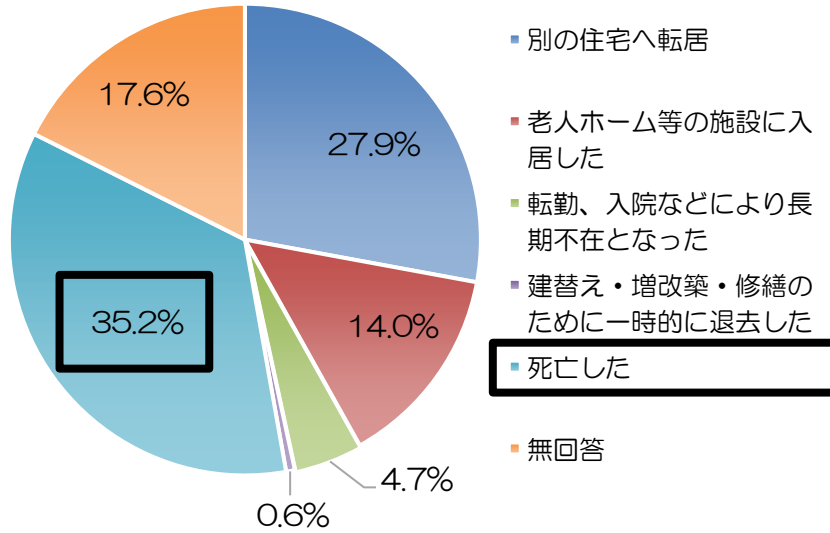
(1) 住宅に人が住まなくなった経緯

国土交通省が実施した「平成 26 年空家実態調査」によると、人が住んでいない戸建て空き家等について、住宅を取得した経緯は「相続した」が約5割、最後に住んでいた人は「現在の所有者の親」が約3割、人が住まなくなった理由は「死亡」が約4割、人が住まなくなっからの期間は「10年以上」が約3割で最も多くなっています。

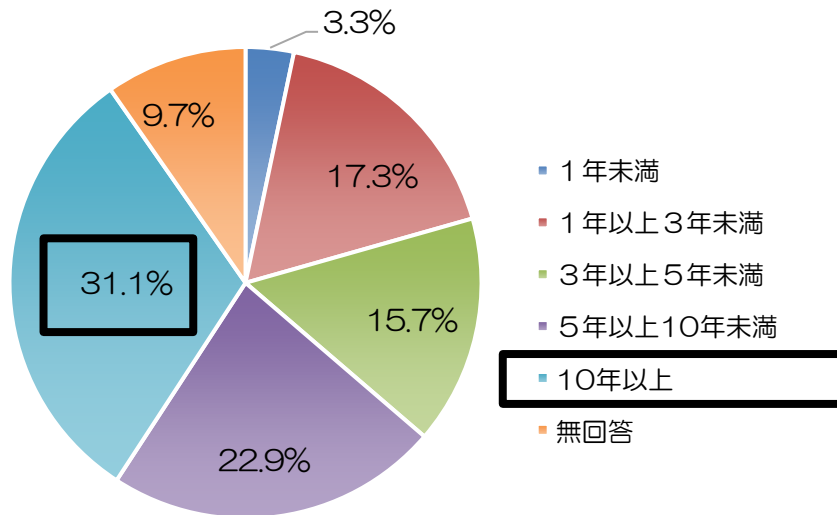


出典：国土交通省住宅局「平成 26 年空家実態調査 集計結果」

【人が住まなくなった理由】



【人が住まなくなってからの期間】



出典：国土交通省住宅局「平成 26 年空家実態調査 集計結果」

平成 26 年空家実態調査について

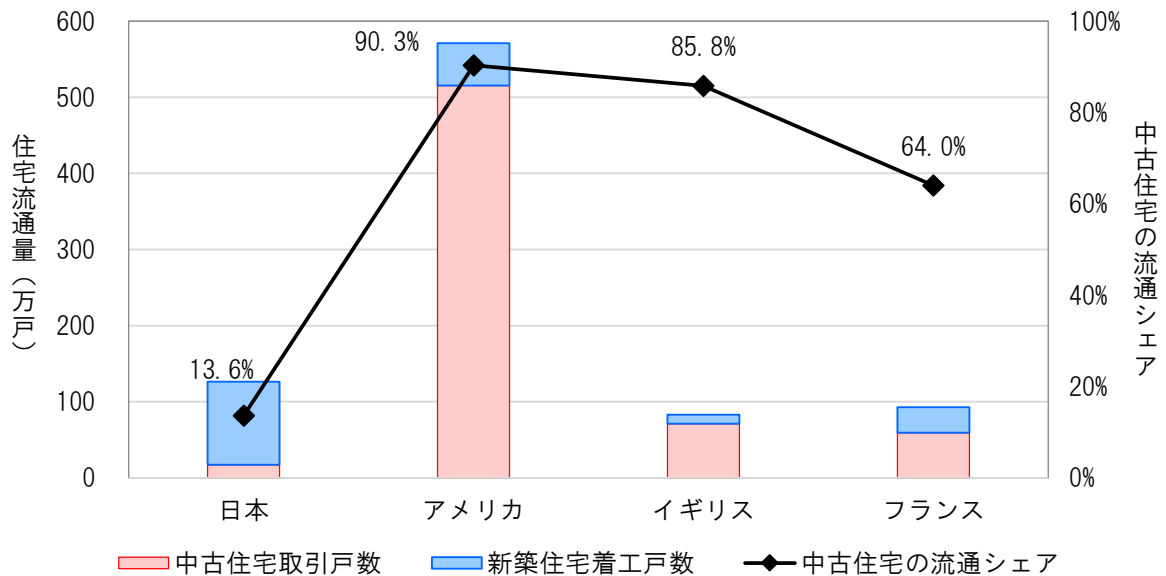
○平成 26 年空家実態調査は、平成 25 年住宅・土地統計調査の調査対象住宅から無作為に抽出した戸建て空き家等を対象として実施した調査で、空家法の「空家等」とは定義が異なるため、「空き家」と表現します。

(2) 新築重視の施策と消費者の意識

中古住宅の流通シェアを海外と比較すると、アメリカは90.3%、イギリスは85.8%、フランスは64.0%となっていますが、日本は13.6%と極めて少なくなっています。

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高く、中古住宅を選択する意識が低くなっています。

また、国勢調査によると、愛媛県では、人口が減少している一方、世帯数が増加するとともに住宅総数も増加していることから、子が成長して世帯分離した後、生家を離れそれぞれが新規住宅を取得してきたことが推測されます。



国	年	新築住宅 着工戸数 (万戸) A	中古住宅 取引戸数 (万戸) B	全住宅 流通数 (万戸) C (A + B)	中古住宅の 流通シェア (B / C)	対 日本比
						—
日本	H20	109.0	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

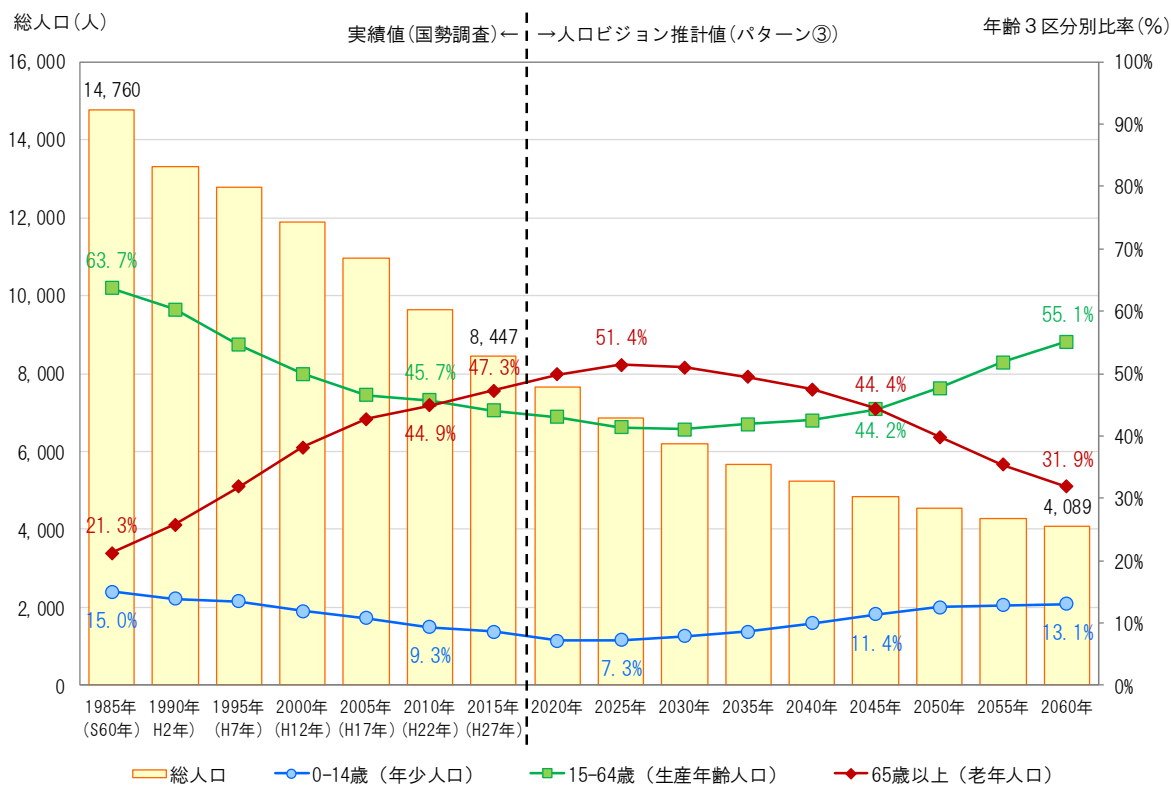
出典：国土交通省「平成25年 中古住宅流通促進・活用に関する研究会」

(3) 人口減少・高齢化（人口ビジョン）

国勢調査によると、平成 27 年の本町の人口は 8,447 人で、長期的に減少傾向が続いています。

年齢 3 区分別人口の構成をみると、年少人口と生産年齢人口の割合が下がり続けているのに対し、老年人口の割合は増加し続けており、平成 27 年には 47.3% となり、人口に占める割合が最も多くなっています。

なお、平成 28 年に策定した「久万高原町人口ビジョン」によると、今後も人口減少が続く見通しとなっています。



資料：2015 年以前『総務省「国勢調査」(各年)』、2020 年以降『久万高原町「久万高原町人口ビジョン」』

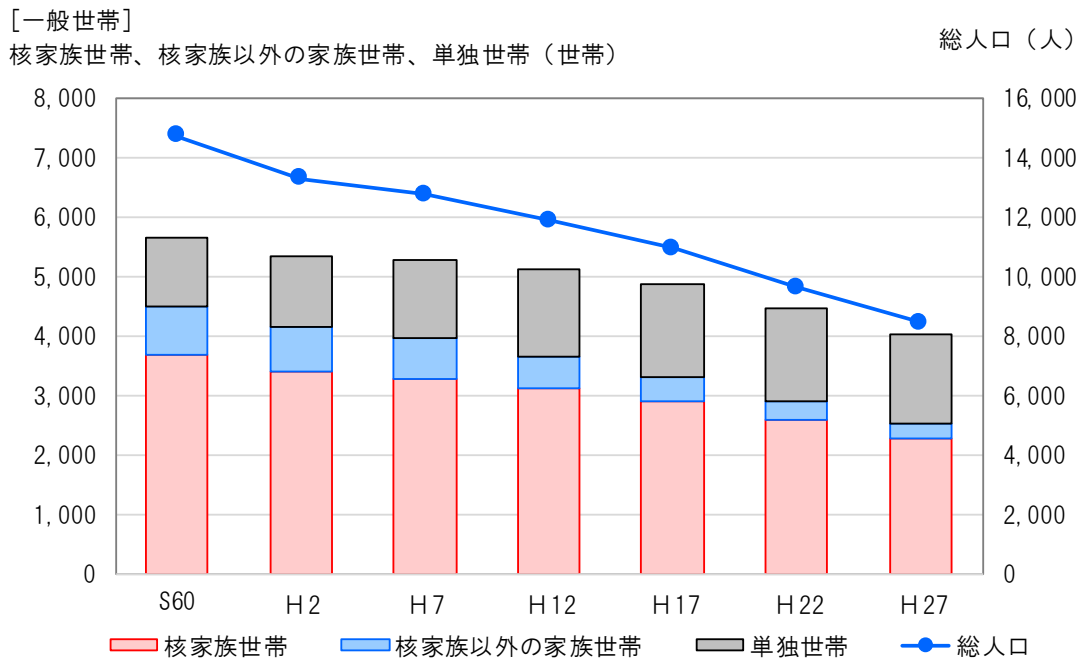
人口及び年齢 3 区分別人口構成比の推移

(4) 一般世帯数の推移

国勢調査によると、本町の一般世帯数は、長期的に減少傾向が続いています。

世帯類型別にみると、家族世帯の減少が大きく、特に「核家族以外の家族世帯」では、平成12年以降の隔年で約2割減が続いています。

「単独世帯」は、昭和60年から平成22年にかけて増加傾向となっていますが、平成27年に減少に転じています。



単位：人口（人）、一般世帯数（世帯）

国勢調査（調査年）	S60	H2	H7	H12	H17	H22	H27
久万高原町総人口	14,760	13,313	12,781	11,887	10,946	9,644	8,447
核家族世帯	3,676	3,401	3,294	3,136	2,912	2,587	2,273
核家族以外の家族世帯	838	749	674	533	408	312	247
単独世帯	1,158	1,184	1,301	1,468	1,550	1,555	1,519

4. 今後の課題

(1) 人口減少による空き家化の進展

久万高原町では、町全体の世帯数が減少する中、唯一増加を続けていた「単独世帯」が平成27年には減少に転じていることに加え、老年人口割合が増加傾向にあることから、今後、高齢者の単独世帯において、居住者の死亡等により、空き家化の進展が予想されます。

(2) 特定空き家等に判定されるおそれのある空き家等への対応

空き家実態調査によると、空き家等の約9割が「倒壊時に周辺に悪影響をもたらすおそれがある」ことから、災害時の緊急避難道路や指定避難所等の周辺にある「老朽度・危険度ランクD、E」の空き家等について、優先的に対応する必要があります。

「老朽度・危険度ランクC」の空き家等は、時間の経過とともに「ランクD、E」に状態が悪化していくことが予想されるため、適正管理による状態の維持や利活用促進を図るとともに、特定空き家等にならないよう取り組む必要があります。

中山間地域では、幹線道路沿いや農地周辺の既存集落など可住地が限定されるために住居が密集しやすく、空き家等の倒壊による道路の閉塞や隣家への流入など、防災上のリスクとなりがちです。災害時の安全性確保のため、「老朽度・危険度ランクD、E」の空き家等の除却等による防災空地の確保や、災害時の避難リスク軽減を検討する必要があります。

第3章 空家等対策における基本方針

1. 基本理念

適切な管理がなされていない空家等が、防災・防犯・衛生・景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすことがないように必要な措置を適切に講じるため、次に掲げる理念に基づいて、空家等対策を実施します。

(1) 所有者等による適正管理の促進

空家法第3条に規定されているとおり、空家等の管理責任は、第一義的には所有者等にあることが前提であり、所有者等は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努める責務があります。

町においては、所有者等への意識啓発、相談体制の充実等を通じて、所有者等による適正管理を促進します。

(2) 地域住民との協働

地域の空家等の実態把握や、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地域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り、それぞれの法律の目的に沿った対応が必要となる場合も考えられるため、関係部署間の連携や、関係機関との連携を強化します。

空家等の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します。

(4) 定住・移住の促進に向けた空家等の有効活用

利活用可能な空家等については、物件情報の集積・管理や移住希望者への情報提供等を通じて、移住・定住の促進に取り組みます。

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、地域の大切な資源として捉えて有効に活用し、住みやすさの向上や地域の活性化を図ります。

(5) 問題のある空家等への的確な対応

適切な管理がなされていない空家等は、倒壊等の危険、敷地内の立木等の繁茂による衛生面・景観面での悪影響や、防災等さまざまな問題を地域に引き起こします。

このような問題のある空家等に対しては、空家等の所有者等と協力して問題解決に取り組むとともに、特に管理不全の状態が著しい「特定空家等」に対しては、空家法に基づいた的確かつ早急な対応を行い、良好な住環境の保全を図ります。

(6) 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あたっては、学識経験者等の有識者や、民間団体等によって構成される「久万高原町空家等対策協議会」にて審議を行うとともに、策定・改定した計画は、広く地域住民に開示します。

また、特定空家等に対する措置を行う場合には、久万高原町空家等対策協議会の意見を踏まえて、公平かつ公正な判断を行います。

2. 基本方針

(1) 対象地

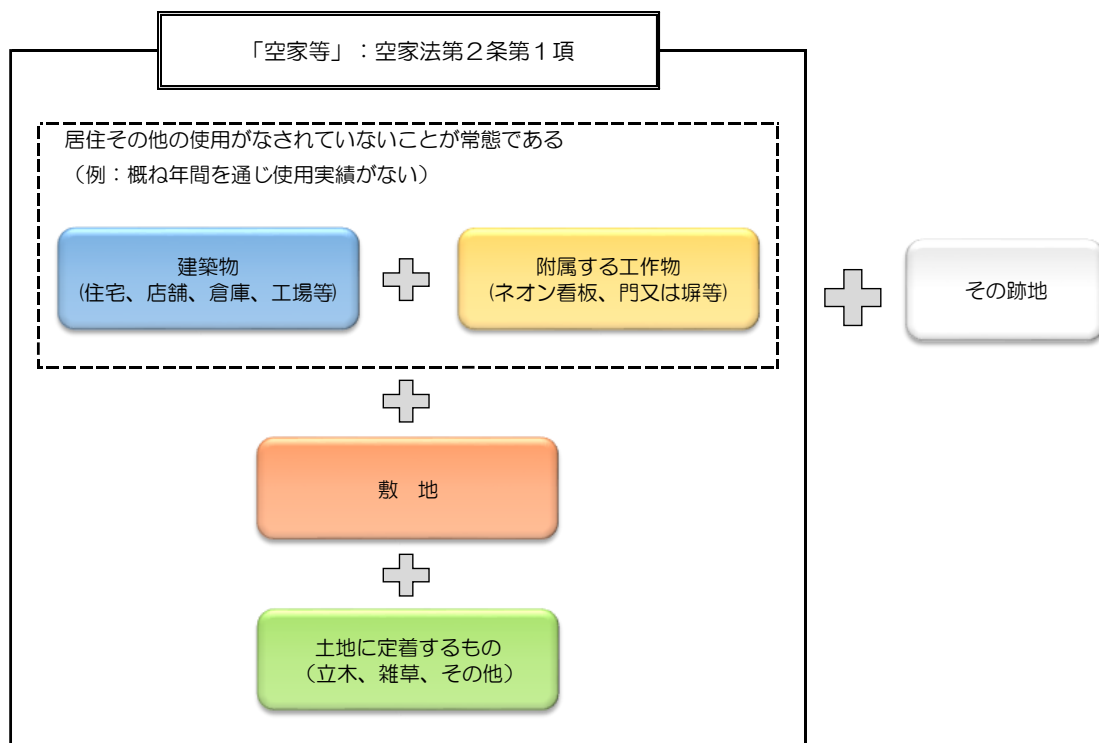
平成 29 年度に実施した空家等実態調査の結果より、空家等は町内全域に点在していることから、本計画の対象区域は「久万高原町全域」とします。

なお、空家等を取り巻く環境は、地区ごとに異なるため、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（重点対象地区）の設定が必要な場合には、適宜その位置付けを行います。

(2) 対象とする空家等の種類

本計画において対象とする空家等は、空家法第 2 条第 1 項に規定された「空家等」とします。

また、管理不全の空家等を除却した後の跡地の利活用も含め、総合的に空家等対策を推進することが効果的であるとの観点から、計画の対象に「跡地」を含めるものとします。



(3) 計画期間

本計画の計画期間は、2019 年度を初年度として 2028 年度までの 10 年間とし、5 年間で見直しを行います。

また、計画期間内であっても、社会情勢の変化や本町における空家等対策の実施状況等に応じて、内容の見直しを行う場合があります。

3. 空家等対策の取組み方針

(1) 関連主体の役割と連携体制

①. 所有者等の役割

所有者等は、自らの責任において空家等を適正に管理し、管理不全な空家等の解消に努めます。また、現在の住居に末永く住み続けることや利活用を進めることで、新たな空家等の発生予防に努めます。

②. 地域コミュニティ・住民の役割

地域住民等は、空家等の問題を地域の問題として認識し、地域全体の将来を見据えつつ、日常の地域活動の中で新たな空家等の発生予防に努めます。

また、地域に存在する空家等を地域住民による参画と協働のもと、利活用、除却及び跡地利用等について、所有者等の了解を得ながら地域活動の中で取り組み、行政と協力・連携して「快適で安全な住みよいまちづくり」の推進に努めます。

③. 事業者・関係団体の役割

不動産の取引及び建築、解体等の不動産関連事業者は、その専門性を活かして空家等の所有者等や地域住民等の取組みへの積極的な支援や技術的助言に努めます。

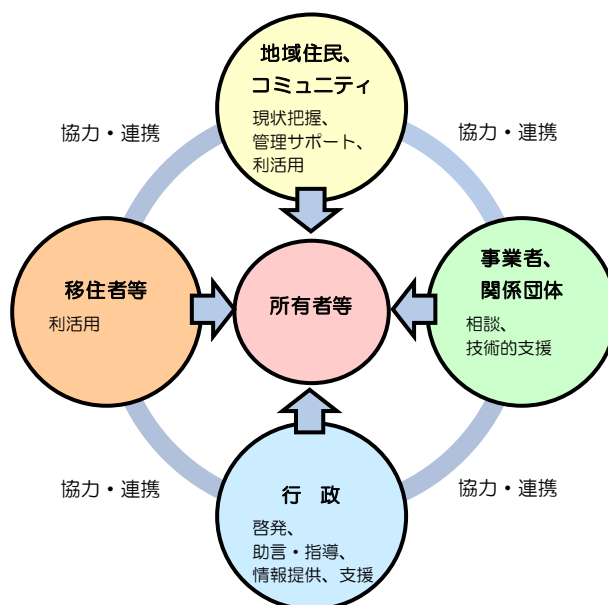
④. 移住希望者の役割

空家等への移住又は定期的に滞在しようとする者は、本町の自然環境、生活文化などに対する理解を深め、地域住民と協調した生活を営むとともに、地域の行事活動へ地域づくりの担い手として積極的に参加し、地域の活性化に寄与するよう努めます。

⑤. 行政の役割

町は、地域の実情やニーズ等を踏まえ、空家等対策に係る情報提供や各種支援措置を充実させ、各関連主体の自発的な取組みの促進に必要な措置を講じます。

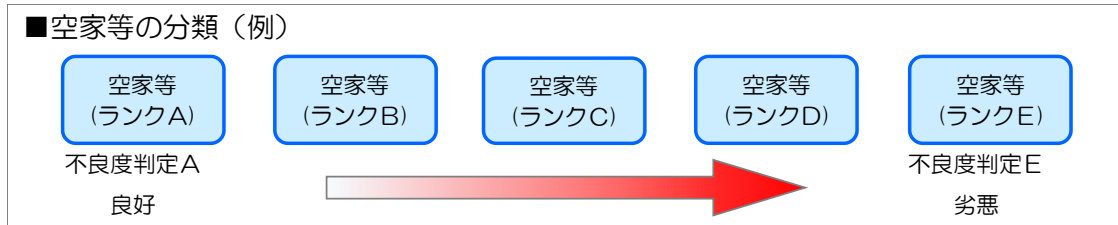
また、より効果的な空家等対策を講じていけるよう各主体間の協力・連携を促進し、地域づくりの視点を踏まえた多様な取組みを総合的かつ主体的に進めます。



(2) 空家等に関する施策の対象

空家等対策は多岐にわたりますが、特に地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼす可能性がある空家等は、その老朽度に比例して引き起こされる場合が多いため、各種施策の対象を外観調査の不良度判定結果（老朽度・危険度ランク）により分類します。

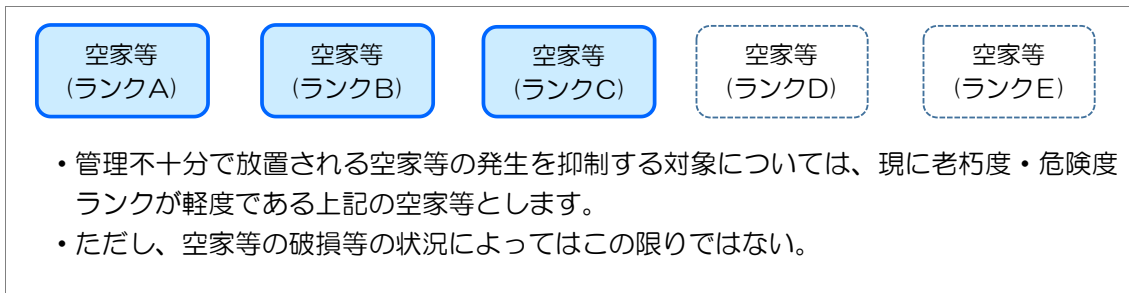
空家等対策の対象とする空家等のイメージ



①. 空家等の発生抑制

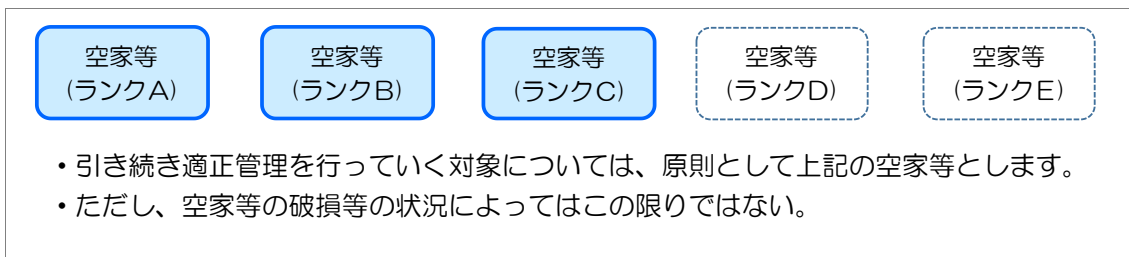
空家等は、放置されて老朽化が進むと、周辺環境への危険が増し、地域住民の安心安全な暮らしにさまざまな影響を及ぼします。また、空家等になってからの年数が経過するほど、所有者等の把握が困難になります。

そのため、空家等の問題の根源として、何より空家等を発生させない「発生抑制」が必要となります。



②. 空家等の適正管理

適切な管理が行われている空家等であれば、空家法により、指導等を受けることはありません。まずは、所有者等に向けて、空家等の維持管理のポイントや、空家等を放置することによって生じる問題やリスクについての情報を提供し、周知を図るとともに適切な維持管理が行われるよう意識の啓発、醸成を図ります。



③. 空家等の利活用

建物の状態や所有者等の意向により、最も適した活用方法は、個々の空家等によって異なります。しかし、所有者等の多くは不動産や法律に関する知識や情報が少なく、どうしたらよいか分からないケースも多くあります。

利活用が可能な空家等については、所有者等の意欲を喚起し、空家等を中古住宅として適切に流通させることや、地域の資源として有効活用する等、空家等の利活用に向けた具体的施策を検討します。

空家等 (ランクA)	空家等 (ランクB)	空家等 (ランクC)	空家等 (ランクD)	空家等 (ランクE)
<ul style="list-style-type: none">・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、原則として上記の空家等とします。・ただし、空家等の破損等の状況によってはこの限りではない。				

④. 管理不全な空家等への対策

周囲の生活環境に悪影響を及ぼしている空家等や、今後、何らかの悪影響を及ぼす可能性のある空家等については、地域住民の安心安全な暮らしを守るために、早期の問題解決を図る必要があります。

本町では、こうした問題のある空家等について、空家法に基づく「特定空家等」として判定を行うとともに所有者等へ適切な管理の働きかけを行うなど、問題解決のための対応を図ります。

■ 除却

空家等 (ランクA)	空家等 (ランクB)	空家等 (ランクC)	空家等 (ランクD)	空家等 (ランクE)
<ul style="list-style-type: none">・除却を検討する空家等については、原則として上記の空家等とします。・ただし、空家等の破損等の状況によってはこの限りではない。				

⑤. 跡地の活用

今まで放置されていた空家等の除却が進むことで、今後、空地の増加も予想されます。このような空地については、その所在や地域特性を考慮し、地域住民や関係団体と協議しながら、実情に応じた有効活用がなされるよう働きかけを行うなど、問題解決のための対応を図ります。

⑥. 実施体制の整備

空家等の適切な管理や利活用等、相続など空家等に関する地域住民からの相談や問い合わせに対応し、多岐にわたる問題の解決に取り組むため、ワンストップ窓口を設置するとともに、庁内の関係課、関係団体との連携による体制の整備を行います。

■空家等の相談

空家等
(ランクA)

空家等
(ランクB)

空家等
(ランクC)

空家等
(ランクD)

空家等
(ランクE)

- 空家等の状態にかかわらず、すべてのものを相談の対象とします。

第4章 空家等対策の具体的な取組み

1. 空家等の実態把握

空家等対策の前提条件として、本町における空家等の数や建物の状態、所有者による管理状況等、個々の空家等の実態を把握することが必要です。

本町では、これまでに「久万高原町空家等実態調査」を実施し、町内全域にわたる空家等の実態把握に努めてきました。今後も、的確な空家等対策を実施するため、定期的に空家等の調査を行います。

(1) 空家等の外観調査

空家等の外観調査は、次の手順で行います。

Step1：地域住民からの相談、事前調査

○地域住民から寄せられた空家等に関する情報や、前回実施した空家等実態調査のデータ、住宅地図等の既往の資料を活用し、地域の空家等の概略を把握します。



Step2：空家等候補の抽出

○空家法第10条第1項の規定により取得した本町の内部資料の活用や、住宅地図等により、空家等の候補を抽出します。



Step3：現地調査（外観調査）

○空家等候補を対象に、公道からの目視判断により、現に使用されているか否かを判断します。

○空家等（＝使用されていない）と判断されると、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「住宅の不良度の測定基準等」に基づき、外観目視による不良度の調査を行います。

○当該調査により得られた測定結果について、その評点の大小により、老朽度・危険度ランクをAからEに分類します。

- | | |
|-----------------|-----------------|
| ・A（ 0以上 20未満） | ・D（100以上 135未満） |
| ・B（ 20以上 40未満） | ・E（135以上） |
| ・C（ 40以上 100未満） | |

(2) 所有者等の特定

所有者等の特定については、愛媛県空き家対策ネットワークが作成した「所有者の特定・対応マニュアル」を参照し、地元自治会への照会や空家等の近隣への聞き込み、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より、特定作業を進めます。

(3) 所有者等への意向確認調査（アンケート調査）

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、アンケート調査を実施します。また、空家等の状態に応じた適正管理のための案内を送付します。

アンケート調査の結果により、必要に応じて、空家等対策計画を変更・修正し、計画の充実を図ります。

(4) 空家等データベースの構築又は更新

空家等の所在地や現況、所有者等の氏名等の情報をリスト化するとともに、GISにより地図上で管理できるデータベースを整備し、空家等の発生抑制及び適正管理に向けた適切な対応を図ります。

このデータベースは、空家等の調査を実施するたびに更新するとともに、住民や各種団体から提供される情報、特定空家等への対応の状況、空き家バンクへの登録や利活用状況など、空家等対策の取組みで得られた情報についても随時登録・更新していくものとします。

(5) 特定空家等に該当するか否かを判定するための調査

外観調査により、「倒壊等の危険性があり老朽度が著しく活用不可能なもの（老朽度・危険度ランクD、E）」（評点 100 以上）に分類された空家等のうち、近隣の住宅や道路等の状況を鑑み、周囲の生活環境に悪影響を及ぼすと認められる空家等については、特定空家等に該当するか否かを判定するため、立入調査を実施します。

立入調査は、空家法第9条に基づき実施されるもので、敷地内に立ち入って状況を観察し、又は建物に触れるなどして詳しい状況を調査します。

なお、具体的な調査方法等については、「第5章」に記載します。

2. 空家等の発生抑制

空家等の管理責任は第一義的には所有者等にあり、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ります。しかしながら、「相続人が不明で放置されている」、「所有者が遠方に居住しており十分な管理ができない」等、所有者等のさまざまな理由により適切な管理が行われていない空家等が町内に点在しているのが現状です。

そこで、所有者等による第一義的な責任を前提としつつ、所有者等による空家等の適切な管理を促進するための取組みを行います。

(1) 所有者等への意識啓発

所有者等には、空家等の管理を適切に行う責務があることを認識してもらうため、広く所有者等の責務について啓発を行います。

また、空家等を放置することによって生じる問題や適切な管理のポイント、空家等に関する本町の取組みなどについて、町ホームページや広報久万高原、チラシ・パンフレットなどで分かりやすく解説し、情報発信を行います。

■具体的な取組み

◎固定資産税の納税通知書の送付時にチラシを同封する。

◎アンケート調査等による所有者等の空家等利活用に関する意向把握

- ・町ホームページや広報久万高原に掲載する。
- ・ポスター、チラシなどを庁内の関係部局や外部関係団体等において掲示する。

◎の施策は、今後新たに取り組むもの。

(2) 建物の長寿命化の促進

建物を長く使用することや、使用しなくなった際に買い手や借り手がつきやすくすることは空家等の発生を抑制することにつながるため、住宅の耐震改修やリフォーム等により、建物の長寿命化を促進します。

■具体的な取組み

- ・木造住宅の耐震に関する戸別訪問
- ・耐震化に伴う改修制度の活用促進（木造住宅耐震診断・耐震改修費用補助）
- ・住宅のリフォーム等の推進（移住者住宅改修事業）

(3) 相続登記の推進

近年、相続登記が行われないことで所有者等の把握が困難となっている所有者不明の土地問題が顕在化しており、適切な管理がされずに放置される空家等の増加の一因にもなっています。

そこで、土地家屋の権利関係や登記の変更等の重要性について、各種手続きや通知時を利用して情報発信を行います。

■具体的な取組み

◎町ホームページや広報久万高原に掲載する。

◎ポスター、チラシ等を庁内の関係部局や外部関係団体等において掲示する。

◎固定資産税の納税通知書の送付時にチラシを同封する。 【再掲】

◎の施策は、今後新たに取り組むもの。

3. 空家等の適正管理

空家等が適切に管理されないまま放置され、周囲の生活環境に悪影響を及ぼすことを防ぐため、空家等の維持管理に関する問題を早期に発見し、問題の解消や、問題を深刻化させないための取組みを促進します。

(1) 適切な管理への意識の醸成

空家等対策を進めるためには、空家等についての意識を広く地域住民の間で醸成することが必要です。地域に空家等が増加すると、防災や防犯の面で周辺の住環境に悪影響が生じるおそれがあることから、空家等に関する問題意識を高めることが、空家等の発生抑制につながるものと考えられます。

そこで、関係部局や関連団体、地域等が連携し、適切な管理を行うことの重要性などを分かりやすく伝え、自主的な管理を促します。

■具体的な取組み

◎セミナーや講演会、相談会の開催による意識啓発

- ・町ホームページや広報久万高原に掲載する。 【再掲】
- ・ポスター、チラシなどを庁内の関係部局や外部関係団体等において掲示する。 【再掲】

◎の施策は、今後新たに取組むもの。

(2) 地域との協働による空家等の維持管理

空家等の問題を解決するためには、地域の協力を得ることが重要です。

そこで、地域の住民に対して空家等の問題について意識啓発を行い、地域ぐるみによる空家等の管理や見守りについて協力を求めます。

■具体的な取組み

◎町職員や関係団体による出前講座等の開催

◎シルバー人材センターや民間事業者、ボランティア、自治会など多様な主体との連携による空家等の維持管理体制の検討

◎の施策は、今後新たに取組むもの。

4. 空家等の利活用促進

(1) 空き家バンクの活用促進

本町では、移住・定住の促進に向けた空家等の有効活用策として、空家等の売却又は賃貸を希望する所有者等からの申請により空家等の情報を登録し、空家等の利用を希望する人に対して情報提供する「久万高原町空き家バンク制度」を創設し、平成 19 年度より運用しています。

移住希望者が求める空家等と空き家バンクが提供する空家等とのミスマッチや移住定住後の地域等とのトラブルを防ぎ、安心して住まいを確保できるよう、移住定住支援員と連携し、移住希望者のニーズと空家等の所有者等とのマッチングの充実を図ります。

■具体的な取組み

◎移住希望者のニーズと空き家バンク登録物件とのマッチングの充実

- ・空家等の利活用促進に関する制度等の情報提供（町ホームページ、広報久万高原）
- ・空き家バンク窓口職員の研修
- ・空き家バンク窓口による相談受付
- ・空き家バンク対象物件の掘り起こし
- ・移住後の定住・定着支援
- ・住宅のリフォーム等の推進（移住者住宅改修事業） 【再掲】

◎の施策は、今後新たに取組むもの。

(2) 市場流通の活性化

空家等の増加を抑制するためには、流通を支援する取組みや住宅ストックの改善により、空家等を積極的に活用することが必要です。

そのため、空き家バンク制度やこれと連携した移住定住支援の取組み等の関連制度の情報を周知し、空家等の物件情報をより多くの住宅取得希望者に提供するとともに、インスペクション（住宅診断）や既存住宅売買瑕疵保険等の普及啓発を行うことで、空家等の流通を促進します。

■具体的な取組み

- ◎中古住宅の流通活性化に関する情報の周知
- ◎インスペクション（住宅診断）の普及啓発
- ◎目的の定まっていない空家等の賃貸化促進（マイホーム借上げ制度の活用促進等）
- ◎空家等や空家除却後の跡地を、地域の集会所、子育て支援施設や防災上有効な施設として整備・活用するなど、公共的な施設として活用
- ◎商店街の空き店舗利用の支援や活性化支援
- ◎農地又は林地付き空家等の利活用に関する情報の周知

◎の施策は、今後新たに取り組むもの。

5. 管理不全な空家等への対策

（１）空家法に基づく措置の実行

適切な管理が行われていない空家等のうち、空家法第2条第2項に定める「特定空家等」と認められるものに対しては、周囲に与える危険の解消を最優先とし、空家法に基づき必要な措置を実施します。

なお、具体的な措置については、「第5章」において記載しています。

■具体的な取組み

- ◎所有者等の特定及び立入調査の実施
- ◎空家法に基づく措置（助言・指導、勧告、命令、代執行）による特定空家等の解消
- ・管理不全な状態の空家等の所有者等への指導

◎の施策は、今後新たに取り組むもの。

（２）管理不全な空家等の解消

本町では、生活環境の保全及び安心安全な暮らしを守るため、町内の管理不全な状態となった空家等（特定空家等を含む）のうち、所定の要件を満たす空家等の除却に係る費用の一部を補助する「久万高原町老朽危険空き家除却事業」を行っています。

■具体的な取組み

- ◎空き家解体ローンの活用
- ・除却費用に対する補助制度（老朽危険空き家除却事業）

◎の施策は、今後新たに取り組むもの。

6. 跡地の活用

特定空家等を除却した後の跡地については、草木の繁茂等により地域に悪影響を及ぼすことがないように、当該土地の所有者等による適切な管理を促進します。

また、特定空家等対策として除却を進める際には、跡地を管理不十分な空き地のまま放置せず、子どもたちの遊び場所や高齢者の憩いの場、さらには公共に資する防災空地などとして利用するなど、良質な土地活用を促す取組みを推進します。

■具体的な取組み

- ◎除却後の良質な土地利用促進のための支援制度の検討
- ・町ホームページや広報久万高原に掲載する。 【再掲】

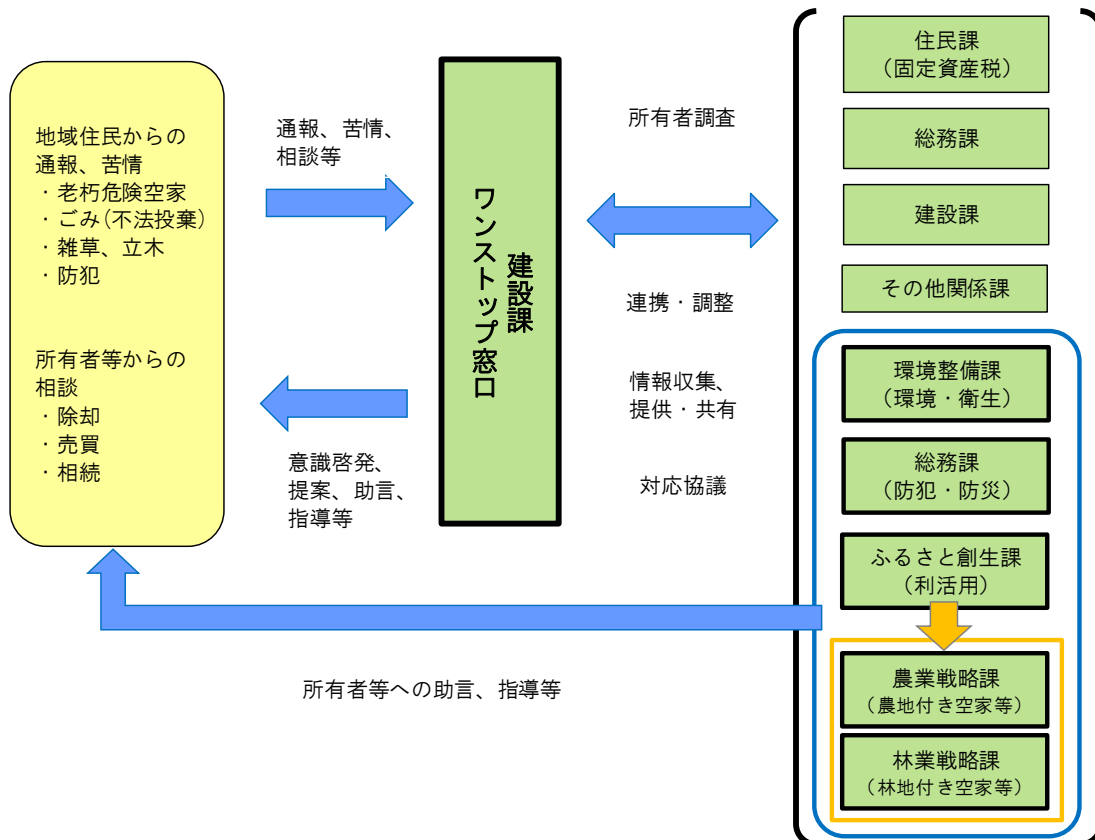
◎の施策は、今後新たに取り組むもの。

7. 実施体制の整備

(1) 空家等に関する町の相談体制

空家等の管理に関する所有者等からの相談、地域住民からの相談・通報等に対応するため、建設課にワンストップ窓口を設置し、空家等の状況や相談内容について聞き取りを行います。

寄せられた相談等について整理した後、相談内容に応じて所管する担当課に情報提供し、連携しながら、迅速な対応を依頼していきます。



(2) 庁内推進体制の整備

空家等対策は、問題が多岐にわたるため、関係課が連携して対策を推進することが必要です。

建設課が中心となり、庁内連携体制を構築し、関係課が連携して空家等問題に取り組みます。

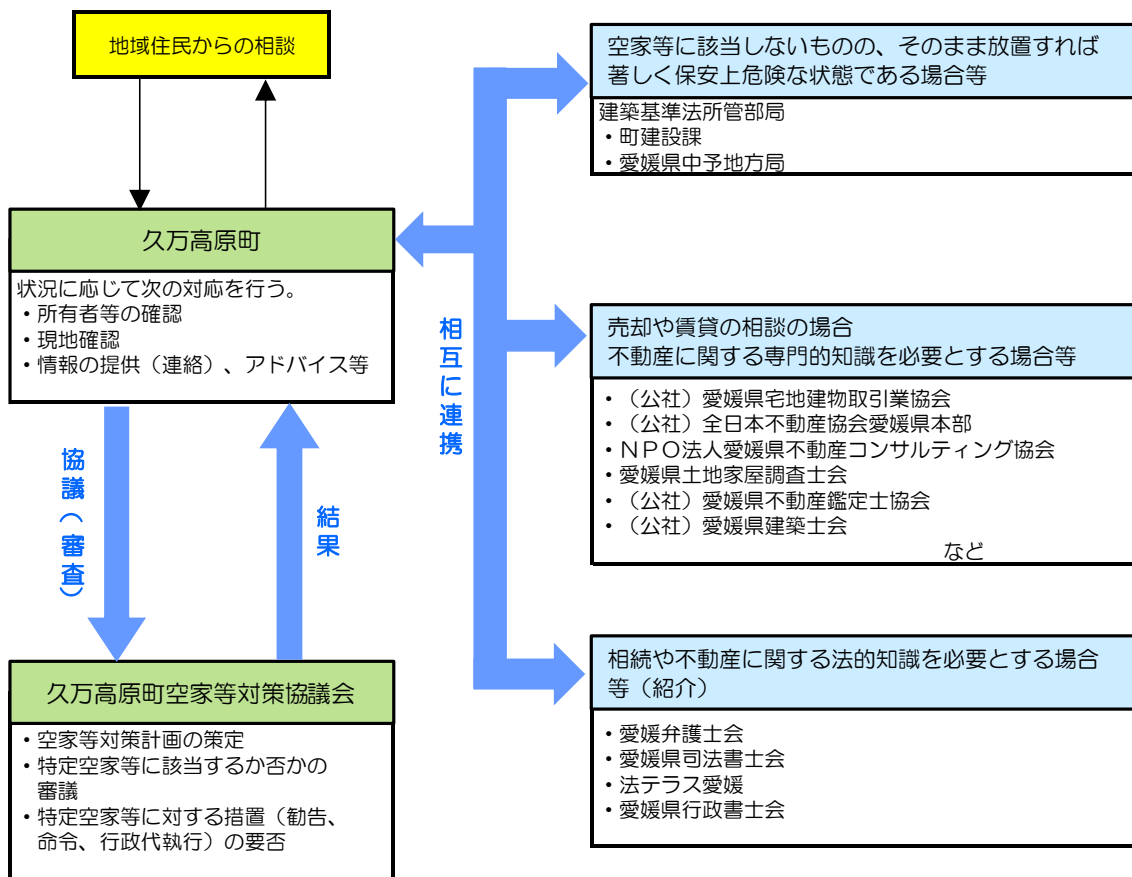
関係課の相談対応表（案）

関係課名	対応すべき事項
事務局 （建設課）	<ul style="list-style-type: none"> ◎【総合窓口】空家等に係る相談に関する事 ・空家等対策計画の策定及び変更に関する事 ・空家等の所在、所有者等の特定及び立入調査に関する事 ・空家等のデータベース整備に関する事 ・特定空家等に対する措置に関する事
総務課	<ul style="list-style-type: none"> ・久万高原町空家等対策協議会の運営に関する事 ・自治会等への協力依頼に関する事
総務課（防災・防犯）	<ul style="list-style-type: none"> ・防災上（火災も含む）の対策が必要な特定空家等に係る措置内容の検討に関する事 ・空家等への侵入防止など防犯対策等の措置内容の検討に関する事
建設課	<ul style="list-style-type: none"> ・空家等の維持管理に関する事 ・除却に関する事 ・特定空家等に関する事 ・町道の管理に関する事（空家等により道路交通の支障となる場合） ・空家等の不良度判定を行う際の技術的なサポートに関する事
ふるさと創生課	<ul style="list-style-type: none"> ・空き家バンクに関する事 ・移住定住に関する事 ・空家等の利活用に関する事
住民課	<ul style="list-style-type: none"> ・空家等に関する住民基本台帳や戸籍、固定資産税情報の提供に関する事 ・勧告した特定空家等の固定資産税等の特例措置の解除に関する事 ・代執行や緊急安全措置等に係る費用の徴収に関する事
環境整備課	<ul style="list-style-type: none"> ・空家等へのごみ（不法投棄）に関する事 ・草木の繁茂に関する事 ・衛生害虫等に関する事 ・衛生上対策が必要な特定空家等に係る措置内容の検討に関する事
農業戦略課	<ul style="list-style-type: none"> ・農地付き空家等に関する事
林業戦略課	<ul style="list-style-type: none"> ・林地付き空家等に関する事
その他関係課	<ul style="list-style-type: none"> ・その他空家等に関する対応が必要なとき

(3) 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ため、それぞれの法の対応区分を次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います。

また、特定空家等に関しては、久万高原町空家等対策協議会において、特定空家等に該当するか否かや、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することとし、公平・公正な判断による措置を行います。



第5章 特定空家等への対応

1. 特定空家等の判断基準

特定空家等の判定については、国より、特定空家等の判断の参考となる基準を示す「特定空家ガイドライン」が公表されていますが、愛媛県においては、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）が策定されています。

本町では、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します。

2. 特定空家等の判定手順

（1）立入調査（詳細調査）

空家等の外観調査より、「倒壊の危険性があり、修繕や解体などの緊急度が高い」（老朽度・危険度ランクD・E）と判断された空家等や、地域住民等から苦情のあった空家等を対象に詳細調査を行います。

なお、敷地内に立ち入って状況を観察し、又は建築物に触れるなどして詳しい状況を調査する必要がある場合は、外部関係団体と協力・連携し、空家法に基づき立入調査を行います。この場合、事前に所有者等に通知を行います。

（2）特定空家等の判定

立入調査の結果、特定空家等に該当すると考えられるものについて、久万高原町空家等対策協議会（以下「協議会」という。）で意見聴取を行うとともに、指導等の対象となる措置の範囲や内容について協議します。

特定空家等か否かの判定は、協議会の意見を踏まえ、町長が判断します。

なお、特定空家等と判断した場合は、その旨を所有者等に文書で通知します。

3. 特定空家等に対する措置等

（1）所有者等への適正管理依頼

空家等の所有者等は、当該空家等の危険性や周囲の生活環境に及ぼしている悪影響を認識していない可能性があります。

そこで、空家法第14条各項に基づく措置に先立ち、現地調査（外観調査）及び所有者等の特定ができた時点で、所有者等に対し、「どの建築物が対象となっているか」や「当該空家等がどのような状態となっているのか」など空家等の状況に関する情報提供を行います。

また、所有者等が自らの意思により必要な措置が講じられるよう、改善のためのアドバイス等に努めることとします。

(2) 助言・指導 [空家法第 14 条第 1 項]

空家等に関する適正管理依頼を行ったにもかかわらず、空家等の状態が改善されないと認められる場合は、立入調査（詳細調査）を行い、協議会での意見聴取を経て、特定空家等かどうか町長が判断します。

特定空家等と判断された場合、空家等の所有者等又は相続人全員に対し、当該空家等が「特定空家等」である旨を文書で通知し、空家法第 14 条第 1 項の規定に基づき「助言・指導」を実施します。

(3) 勧告 [空家法第 14 条第 2 項]

所有者等への助言・指導を行ったにもかかわらず改善が見られない場合には、相当の猶予期限を設けた上で、空家法第 14 条第 2 項の規定に基づき、「勧告」を実施します。

なお、「勧告」の対象となった特定空家等は、固定資産税の住宅用地特例の対象から除外されます。

(4) 命令 [空家法第 14 条第 3 項]

所有者等への勧告を行ったにもかかわらず、相当の猶予期限を設けた上で、なお勧告に係る措置をとらなかった場合は、空家法第 14 条第 3 項の規定に基づき、「命令」を実施します。

なお、「命令」の措置を行う場合には、協議会で要否について審議を行います。ただし、自然災害等や突発的事故等により、緊急に措置を行う必要がある場合には、速やかに必要な措置を講じ、協議会等には事後報告を行うこととします。

また、空家法に基づき、「命令」の措置を講ずる特定空家等の所有者等に対し、弁明の機会を与えるため、事前通知書を送付し、公開による意見の聴取を行います。

(5) 代執行 [空家法第 14 条第 9 項]

所有者等への命令を行ったにもかかわらず、相当の猶予期限を設けた上で、なお必要な措置を履行しない場合は、又は履行しても不十分と認められる場合は、行政代執行法に基づき、町が必要な措置を実施し、その費用については所有者等から徴収します。

なお、「代執行」を行う場合も、「命令」の場合と同様に、協議会で要否について審議を行います。

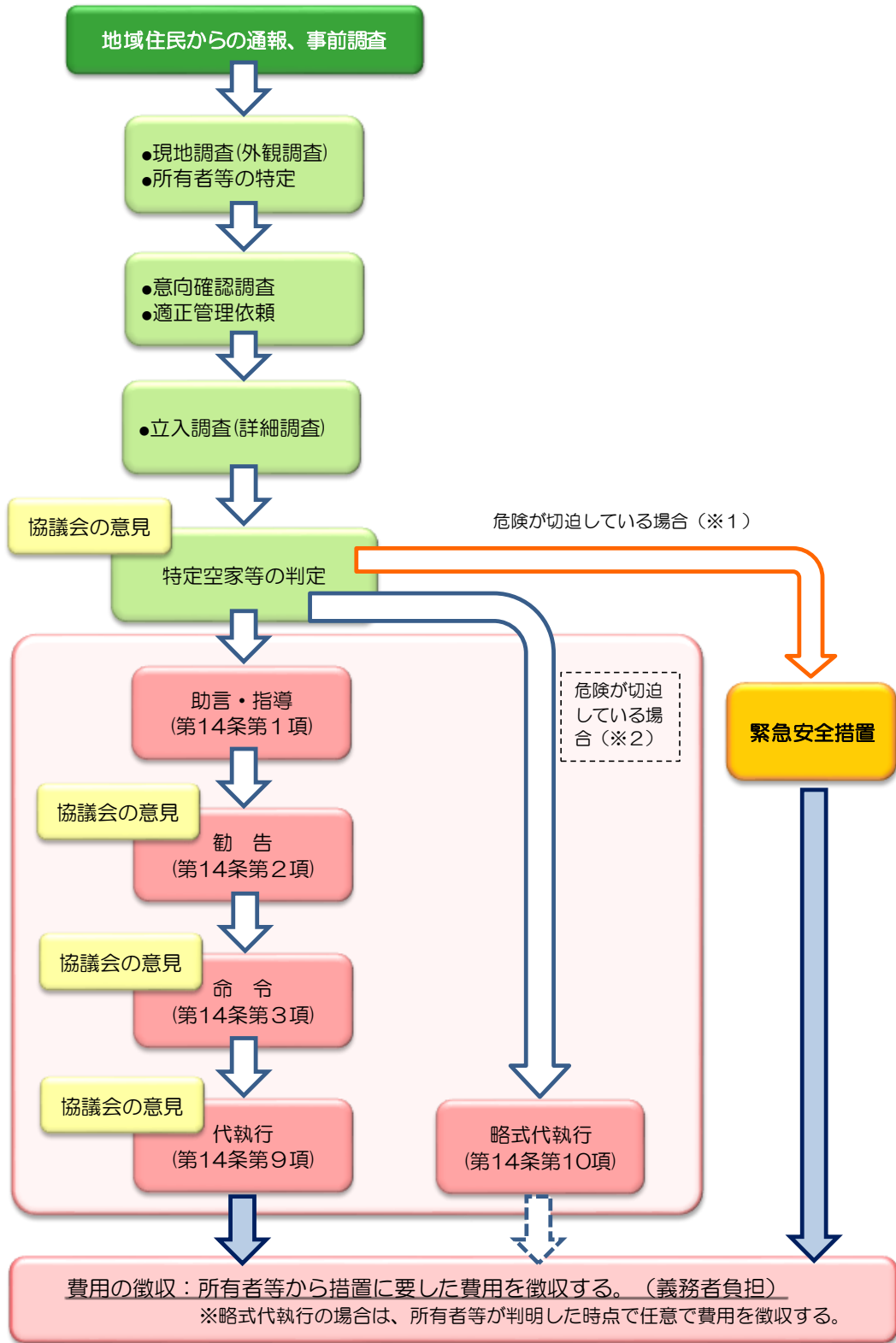
(6) 略式代執行 [空家法第 14 条第 10 項]

所有者等が特定できない場合は、「助言・指導」「勧告」「命令」を経ず、「略式代執行」により町が必要な措置を実施します。

(7) 緊急安全措置

周辺住民の生命、身体等に切迫した危険がある場合で、かつ所有者等が直ちに特定空家等の状態を改善することができない特別な事情があると認められる場合、危険な状態を回避するため、町が必要な措置を実施し、その費用については所有者等から徴収します。

久万高原町 特定空家等への措置のフロー図



当該特定空家等により、周囲への危険が切迫している場合

※1：緊急安全措置は、所有者等を確知している場合で、かつ所有者等が直ちに特定空家等の状態を改善することができない特別な事情があると認められる場合、危険回避のため町が必要な措置を実施する。

※2：略式代執行は、必要な措置を命ぜられるべき者（所有者等）を確知できない場合で、必要な措置を公告し、期限までに必要な措置が履行されない場合、町が略式代執行を実施する。

第6章 計画の推進について

1. 空家等対策協議会

本町では、本計画の策定や空家等対策の実施に関する事項を審議するための機関として、「久万高原町空家等対策協議会」を設置しています。

所掌事務

- 空家等対策計画の策定及び変更に関すること
- 空家等が特定空家等に該当するか否かの判断に関すること
- 空家等の調査及び特定空家等と認められるものに対する立入調査の方針に関すること
- 特定空家等に対する措置の方針に関すること
- その他協議会において必要と認められる事項

(久万高原町空家等対策協議会設置要綱 第3条)

2. 計画の公表

本計画は、住民が計画の内容について容易に知ることができ、かつ、広く本町の取組みを周知することのできる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します。

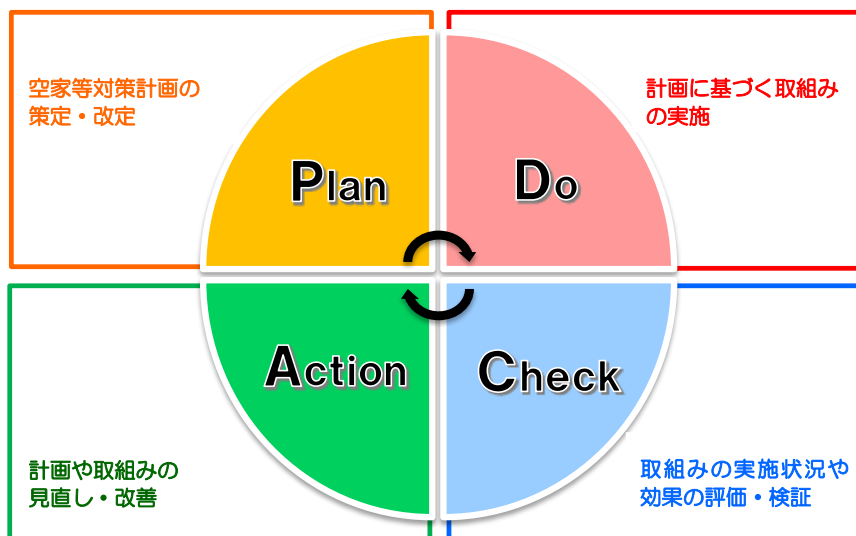
3. 計画の見直し

本計画は、概ね5年後に見直しを行います。

計画の見直し（フォローアップ）にあたっては、5年間で1つのPDCAサイクルとして、計画策定（PLAN）、施策の実行（DO）、施策の効果の分析・検証（CHECK）、計画や施策の見直し・改善（ACTION）を繰り返すことにより、住民の意見を反映させていきます。

また、計画の見直し時期に合わせて、空家等実態調査を行います。

計画の見直しの状況は、随時、情報公開を行い、住民に見える形とします。



○空家等対策の推進に関する特別措置法

(平成二十六年十一月二十七日法律第百二十七号)

(目的)

第一条 この法律は、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、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進するため、空家等に関する施策に関し、国による基本指針の策定、市町村（特別区を含む。第十条第二項を除き、以下同じ。）による空家等対策計画の作成その他の空家等に関する施策を推進するために必要な事項を定めることにより、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的とする。

(定義)

第二条 この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であっ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。

2 この法律において「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又は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をいう。

(空家等の所有者等の責務)

第三条 空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）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ものとする。

(市町村の責務)

第四条 市町村は、第六条第一項に規定する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する。

(基本指針)

第五条 国土交通大臣及び総務大臣は、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（以下「基本指針」という。）を定めるものとする。

2 基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
- 二 次条第一項に規定する空家等対策計画に関する事項
- 三 その他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に必要な事項

3 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更しようとするときは、あらかじめ、関係行政機関の長に協議するものとする。

4 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、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。

(空家等対策計画)

第六条 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（第十四条第一項の規定による助言若しくは指導、同条第二項の規定による勧告、同条第三項の規定による命令又は同条第九項若しくは第十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。

（協議会）

第七条 市町村は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための協議会（以下この条において「協議会」という。）を組織することができる。

- 2 協議会は、市町村長（特別区の区長を含む。以下同じ。）のほか、地域住民、市町村の議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他の市町村長が必要と認める者をもって構成する。
- 3 前二項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。

（都道府県による援助）

第八条 都道府県知事は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施その他空家等に関しこの法律に基づき市町村が講ずる措置について、当該市町村に対する情報の提供及び技術的な助言、市町村相互間の連絡調整その他必要な援助を行うよう努めなければならない。

（立入調査等）

第九条 市町村長は、当該市町村の区域内にある空家等の所在及び当該空家等の所有者等を把握するための調査その他空家等に関しこの法律の施行のために必要な調査を行うことができる。

- 2 市町村長は、第十四条第一項から第三項までの規定の施行に必要な限度において、当該職員又はその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。
- 3 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その五日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。
- 4 第二項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。

5 第二項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

(空家等の所有者等に関する情報の利用等)

第十条 市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であつて氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

2 都知事は、固定資産税の課税その他の事務で市町村が処理するものとされているもののうち特別区の存する区域においては都が処理するものとされているものために利用する目的で都が保有する情報であつて、特別区の区域内にある空家等の所有者等に関するものについて、当該特別区の区長から提供を求められたときは、この法律の施行のために必要な限度において、速やかに当該情報の提供を行うものとする。

3 前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。

(空家等に関するデータベースの整備等)

第十一条 市町村は、空家等（建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するもの（周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理されているものに限る。）を除く。以下第十三条までにおいて同じ。）に関するデータベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

(所有者等による空家等の適切な管理の促進)

第十二条 市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

第十三条 市町村は、空家等及び空家等の跡地（土地を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するものを除く。）に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする。

(特定空家等に対する措置)

第十四条 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置（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又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態にない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。）をとるよう助言又は指導をすることができる。

2 市町村長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告することができる。

3 市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。

- 4 市町村長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。
- 5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から五日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。
- 6 市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第三項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。
- 7 市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第三項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の三日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。
- 8 第六項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。
- 9 市町村長は、第三項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和二十三年法律第四十三号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。
- 10 第三項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき（過失がなく第一項の助言若しくは指導又は第二項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第三項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。）は、市町村長は、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、その措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは、市町村長又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。
- 11 市町村長は、第三項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。
- 12 前項の標識は、第三項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。
- 13 第三項の規定による命令については、行政手続法（平成五年法律第八十八号）第三章（第十二条及び第十四条を除く。）の規定は、適用しない。
- 14 国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針を定めることができる。
- 15 前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。

（財政上の措置及び税制上の措置等）

第十五条 国及び都道府県は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充その他の必要な財政上の措置を講ずるものとする。

- 2 国及び地方公共団体は、前項に定めるもののほか、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとする。

(過料)

第十六条 第十四条第三項の規定による市町村長の命令に違反した者は、五十万円以下の過料に処する。

- 2 第九条第二項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、二十万円以下の過料に処する。

付 則

(施行期日)

- 1 この法律は、公布の日から起算して三月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。ただし、第九条第二項から第五項まで、第十四条及び第十六条の規定は、公布の日から起算して六月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

(検討)

- 2 政府は、この法律の施行後五年を経過した場合において、この法律の施行の状況を勘案し、必要があると認めるときは、この法律の規定について検討を加え、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

○空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則

(平成二十七年四月二十二日総務省・国土交通省令第一号)

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百二十七号）第十四条第十一項の規定に基づき、空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則を次のように定める。

空家等対策の推進に関する特別措置法第十四条第十一項の国土交通省令・総務省令で定める方法は、市町村（特別区を含む。）の公報への掲載、インターネットの利用その他の適切な方法とする。

付 則

この省令は、空家等対策の推進に関する特別措置法附則第一項ただし書に規定する規定の施行の日（平成二十七年五月二十六日）から施行する。

〇久万高原町特定空家等判断基準

この基準は、空家等の物的状態が空家法第2条第2項の規定に基づき、各状態であるか否かを判断する際の参考とすべき基準を定めるものとします。

なお、特定空家等は、将来の蓋然性を含むため、必ずしも定量的な基準により一律に判断することになじまないものであることから、当該空家等をそのまま放置した場合の悪影響の程度等について考慮し、個別の事案に応じ、総合的に判断します。

(1) 特定空家等の判定項目一覧【木造建築物】

評価区分	評価項目	評価内容	レベル	評価
1	①近隣の建築物	(1) 影響が小さい	1	
		(2) 隣地等に倒壊するおそれあり	2	
		(3) 多数の者が使用する施設等に倒壊するおそれあり	3	
	②前面道路	(1) 影響が小さい	1	
		(2) 前面道路に倒壊するおそれあり	2	
		(3) 避難路等の前面道路に倒壊するおそれあり	3	
	③周辺の生活環境に悪影響を与える	(1) 動物の侵入や、ねずみ・シロアリ等の大量発生	3	
		(2) 窓ガラスや壁の破損等防犯上の危険あり	3	
		(3) 立木・雑草が前面道路や近隣の敷地に越境している	3	
2	一見して危険と判断されるもの	④崩壊・崩落 (1) 既に建築物の全体又は、一部が崩壊・崩落している。	3	
		⑤基礎の破壊等 (1) 既に基礎に著しい破壊が生じており、上部構造との著しいずれがある。	3	
		⑥建築物の傾斜 (1) 既に建築物全体又は、一部に著しい傾斜がみられる。	3	
		⑦その他 (1) 擁壁等に著しい破損等がみられる。	3	
3	⑧構造躯体の不同沈下	(1) 破損なし(又は軽微)	1	
		(2) 著しい屋根の落ち込みや浮き上がりがある。	2	
		(3) 小屋組みや外壁に損傷を生じる変形がある。	3	
	⑨建築物の1階の傾斜	(1) 1/60以下	1	
		(2) 1/60~1/20	2	
		(3) 1/20超	3	
	⑩基礎の破損	(1) 破損なし(又は軽微) ※2mm未満の微細なひび割れを含む	1	
		(2) 一部ひび割れや欠損あり ※2mm以上のひび割れが複数みられる等	2	
		(3) (2)の現象が基礎全体にみられる等	3	
	⑪構造躯体等の腐食・シロアリ被害の有無	(1) ごく一部の断面欠損(概ね腐朽率10%以下)	1	
		(2) 一部の断面欠損(概ね腐朽率10%~30%未満)	2	
		(3) 複数箇所の断面欠損(概ね腐朽率30%以上)	3	
⑫外観目視による不良度判定(一部抜粋)	(1) 50点以下	1		
	(2) 50~100点未満	2		
	(3) 100点以上	3		
4	⑬屋根材・ひさし等(瓦・金属板)	(1) ほとんど破損なし	1	
		(2) 部分的に、著しいずれや破損がみられる。	2	
		(3) 全面的にずれや破損がみられる。	3	
	⑭外装材	(1) ほとんど破損なし	1	
		(2) 一部に大きな亀裂や、壁仕上げ材の剥離等がある。	2	
		(3) 著しい破損等がみられ、仕上げ材の落下のおそれ	3	
	⑮看板・機器等	(1) ほとんど破損なし	1	
		(2) 傾斜やずれがみられる。	2	
		(3) 脱落・落下・転倒のおそれがある。	3	
	⑯屋外階段又はバルコニー	(1) ほとんど破損なし	1	
		(2) 部分的な腐食や、破損がみられる。	2	
		(3) 脱落・落下等のおそれがある。	3	
⑰門又は塀	(1) ほとんど破損なし	1		
	(2) 部分的なひび割れ、破損や傾斜がみられる。	2		
	(3) 破損・部材の落下・転倒のおそれがある。	3		

(2) 特定空家等の判断の参考となる基準

特定空家等と判断するための立入調査では、次の①～⑱の項目について調査します。

①近隣の建築物	
判定手法	調査対象空家等の周囲に存する隣地等の「隣地境界線から 45° のライン」を引いて当該ラインが調査対象空家等（建築物に付属する工作物及びその敷地を除く。）に干渉する場合、隣地等に倒壊するおそれがあるものとして判断する。
判断項目	レベル1 <ul style="list-style-type: none"> ・ 隣地境界線から 45° のラインを引いたとき、そのいずれもが調査対象空家等に干渉しない場合 レベル2 <ul style="list-style-type: none"> ・ 隣地境界線から 45° のラインが調査対象空家等に干渉する場合 レベル3 <ul style="list-style-type: none"> ・ 隣地境界線から 45° のラインが調査対象空家等に干渉し、かつ隣地等に「多数の者が使用する施設等」が存する場合
②前面道路	
判定手法	前面道路の「道路境界線から 45° のライン」を引いて、当該ラインが調査対象空家等に干渉する場合は、前面道路に倒壊するおそれがあるものとして判断する。
判断項目	レベル1 <ul style="list-style-type: none"> ・ 前面道路の道路境界線から 45° のラインを引いたとき、調査対象空家等に干渉しない場合 レベル2 <ul style="list-style-type: none"> ・ 前面道路の道路境界線から 45° のラインが調査対象空家等に干渉するが、「前面道路が閉塞しても他の隣家等の避難・救助経路が確保されている場合」及び「前面道路が避難路等に当たらない場合」 レベル3 <ul style="list-style-type: none"> ・ 前面道路に倒壊(道路を閉塞)した場合、他の隣家等の避難・救助の経路が確保されない場合 ・ 前面道路に倒壊するおそれがあり、当該前面道路が避難路等に指定されている場合

③周辺の生活環境	
判定方法	「立木・雑草等」や「野生動物・害虫等」、「不適切管理による防犯上の危険等」により、周辺の生活環境に悪影響を与えるおそれがあるか否かを判断するため、目視による調査を行う。
状態の例	<ul style="list-style-type: none"> ●立木が原因 <ul style="list-style-type: none"> ・立木の腐朽、倒壊、枝折れ等により、前面道路や近隣の家屋の敷地に越境していないか、又は通行に支障を生じていないか。 ・立木や雑草等の繁茂により、玄関まで到達することが困難な状態かどうか（定期的な管理がなされていない）。 ●空家等に棲みついた動物等が原因 <ul style="list-style-type: none"> ・動物の棲みつきにより、鳴き声その他の音が頻繁に発生し、又は糞尿その他の汚物の放置により臭気が発生している。 ・棲みついた動物が周辺の土地・家屋に侵入し、又は敷地外に動物の毛又は羽毛が大量に飛散している。 ・多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等が発生し、又はシロアリが大量発生し近隣の家屋に飛来している。 ●建築物等の不適切な管理等が原因 <ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・屋根の雪止めの破損等不適切な管理により、落雪が発生し、歩行者等の通行を妨げている。 ・周辺の道路や家屋の敷地等に土砂等が大量に流出している
④崩壊・崩落、 ⑤基礎の破壊等、 ⑥建築物の傾斜、 ⑦その他	
判定手法	既に空家全体又は一部が崩壊している場合や、建築物の傾斜が大きいものについては、地震や台風等の自然災害により倒壊や飛散する可能性が非常に高いことから、明らかに危険と考えられる空家等として判断する。
判断項目	<ul style="list-style-type: none"> ・調査対象空家等から、ある程度はなれた地点から建築物を見て、一見して判断できる危険性の有無を確認する。
⑧構造躯体の不同沈下	
判定手法	<p>地盤の沈下により、建築物が変形したり損傷したりしていないかを判断するため、次の事項等について調査を行う。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・屋根が変形していないか ・小屋組等に変形が生じて破損していないか ・地割れがないか ・建物周囲に雨水等の滞留跡はないか ・地中埋設管付近で異臭が発生していないか 等

⑨建築物の1階の傾斜	
判定手法	<p>建築物の1階部分の高さに対する横ずれ（層間変形）の比をラジアン単位で算出したもので判断する。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・調査対象空家等の柱に「下げ振り」をおろして建物の傾斜具合を測定する。 ・外壁面でも差し支えないが、構造躯体（柱）で計測するのが望ましい。 ・最も傾きが大きい箇所を測定する。
⑩基礎の破損	
判定手法	<p>クラックスケール等を用いた外観目視による調査を行う。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・状況を記録に残すため、適宜、写真撮影を行うこと。 ・2mm以上のひび割れがみられるか否かなどを確認する。
⑪構造躯体等の腐食・シロアリ被害の有無	
判定手法	<p>躯体の腐食やシロアリ被害を判断する際には、既に仕上げ材が損傷又は剥離して内部が容易に確認できる箇所等、露出している部分において目視による確認を行う。</p> <p>建物の周長からおおよその部材延長（本数）を割り出し、腐朽率を確認する。</p>
⑫外観目視による不良度判定	
判定手法	<p>住宅地区改良法施行規則（S63.6.27 建設省令第10号）第1条第1項第一号に掲げる「住宅の不良度判定基準」を準用し、外観目視による測定を行う。</p>
⑬屋根材・ひさし等（瓦・金属板）	
判定手法	<p>飛散・落下等により、周辺の建築物（隣家等）や通行人等に危険をもたらすおそれがあるかを判断するため、目視による調査を行う。</p>
⑭外装材	
判定手法	<p>クラックの発生状況や剥離などの破損の程度について、目視による調査を行う。なお、木造の空家等の外装仕上げ材に発生しているクラックについては、鉄筋コンクリート造の躯体等のクラック調査のようなクラック幅や長さの調査は省略することとし、被害の程度や範囲で評価する。</p>
⑮看板・機器等	
判定手法	<p>破損等により、部材が飛散又は落下するおそれがあるか否かを判断するため、目視による調査を行う。</p>
⑯屋外階段又はバルコニー	
判定手法	<p>破損等により、部材が飛散又は落下するおそれがあるか否かを判断するため、目視による調査を行う。</p>
⑰門又は塀	
判定手法	<p>破損等により、門又は塀が倒壊・転倒・落下等するおそれがあるか否かを判断するため、目視による調査を行う。</p>

(3) その他検討する項目

上記の調査項目のほか、次の事項についても確認し、必要に応じて、特定空家等の判断基準に加えます。

①. 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	
状態の例	<ul style="list-style-type: none"> ・吹付け石綿等が飛散し、ばく露する可能性が高い状況である。 ・浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、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。 ・排水等の流出による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 ・その他建築物又は設備等の破損等が原因で、汚物や有害物質の流出、臭気の発生等があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
ごみ等の放置、不法投棄	
状態の例	<ul style="list-style-type: none"> ・ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 ・ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 ・ごみ等の放置、不法投棄により、有害物質等の流出等があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。

②. 著しく景観を損なっている状態

既存の景観に関するルールに著しく適合しない状態	
状態の例	<ul style="list-style-type: none"> ・景観法に基づき景観計画を策定している場合において、当該景観計画に定める建築物又は工作物の形態意匠等の制限に著しく適合しない状態となっている。 ・景観法に基づき都市計画に景観地区を定めている場合において、当該都市計画に定める建築物の形態意匠等の制限に著しく適合しない、又は条例で定める工作物の形態意匠等の制限等に著しく適合しない状態となっている。 ・地域で定められた景観保全に係るルールに著しく適合しない状態となっている。
周囲の景観と著しく不調和な状態	
状態の例	<ul style="list-style-type: none"> ・屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている。 ・多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。 ・看板が原型を留めず本来の用をなさない程度まで、破損、汚損したまま放置されている。 ・立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。 ・敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている。

○久万高原町空き家バンク制度

本町では、町内における空家等の有効活用を通して、定住促進及び都市住民との交流拡大による地域の活性化を図るため、平成 19 年 10 月 23 日から「久万高原町空き家バンク」を設置しています。

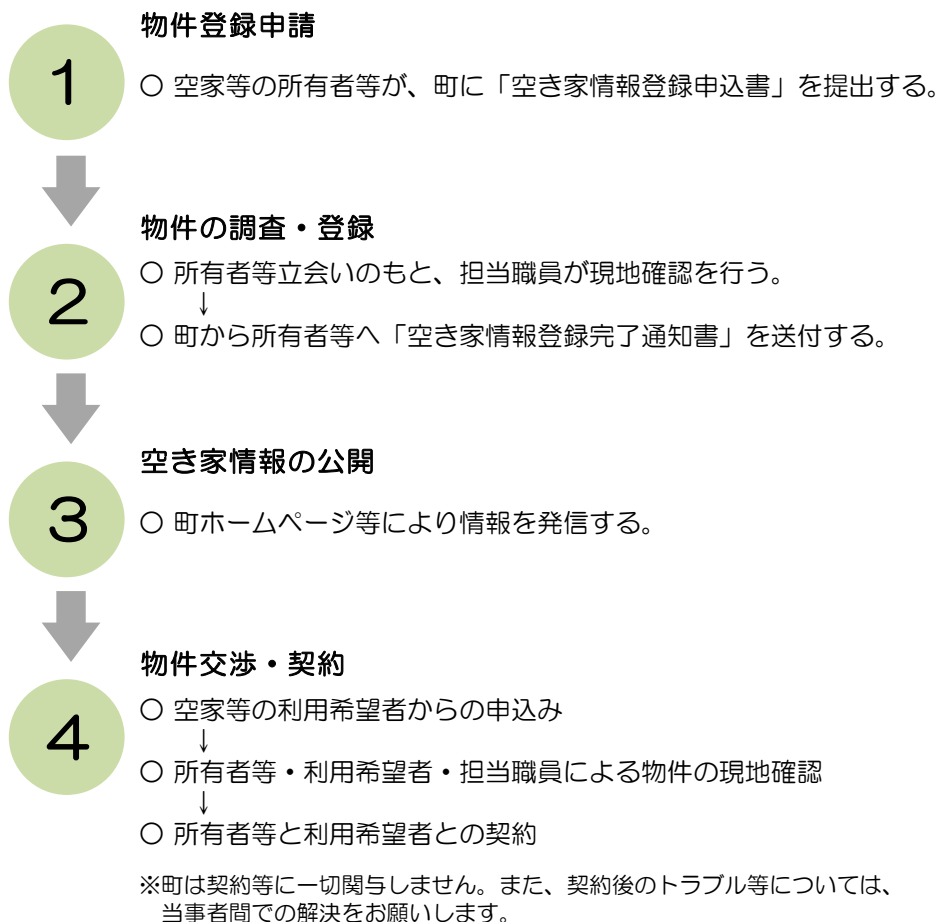
空き家バンクの登録件数は、開設以来、延べ 86 件の登録があり、32 件が成約しています。平成 30 年 12 月 1 日現在では 30 件の物件を登録しており、町民と移住希望者の居住環境整備に努めています。

(1) 空き家バンク制度の目的

「物件所有者」と「利用希望者」とのニーズをマッチングさせることにより、空家等の有効活用や物件利用の活性化につなげるため、次の目的を掲げています。

- ①町民に空家等を紹介することにより、住居を求めて転出することを防ぐ。
- ②町外からの移住者が移り住むことにより地域の活性化につなげる。
- ③空家等による防犯・防災上の問題や周辺住環境の悪化を防ぐ。
- ④空き店舗を活用し、起業者への初期段階での支援を行う。
- ⑤町内事業所による空家等の改修など、地域経済の活性化につなげる。

(2) 物件登録から契約までの手順



(3) 空き家バンク制度の推進

- ①空き家バンク制度活用のチラシ投函
- ②久万高原町移住・定住サイト「高原生活」の運用
- ③移住定住支援員によるサポート体制

久万高原町
移住・定住サイト

高原生活

移住サポーター
久万高原町
イメージキャラクター
ゆりぼろ

山・川・土と
暮らす

久万高原町公式トップ Foreign languages

文字サイズ 拡大 標準 背景色の変更 白 青 黒

知る 楽しむ 住む 働く 育てる

移住サポート体制も充実

住居、仕事などの相談は移住定住支援員、
地域ごとのサポーターがしっかり支援

私たちがご相談に
応じます

移住相談窓口はふるさと創生課まで

支援員・室井 支援員・山本

STOP

○空家等の譲渡所得特別控除

(1) 制度の概要

本制度は、相続日から起算して3年を経過する日の属する年の12月31日までに、被相続人の居住の用に供していた家屋を相続した相続人が、当該家屋（耐震性のない場合は耐震リフォームをしたものに限り、その敷地を含む。）又は取壊し後の土地を譲渡した場合には、当該家屋又は土地の譲渡所得から3,000万円を特別控除するものです。

(2) 相続した家屋の要件

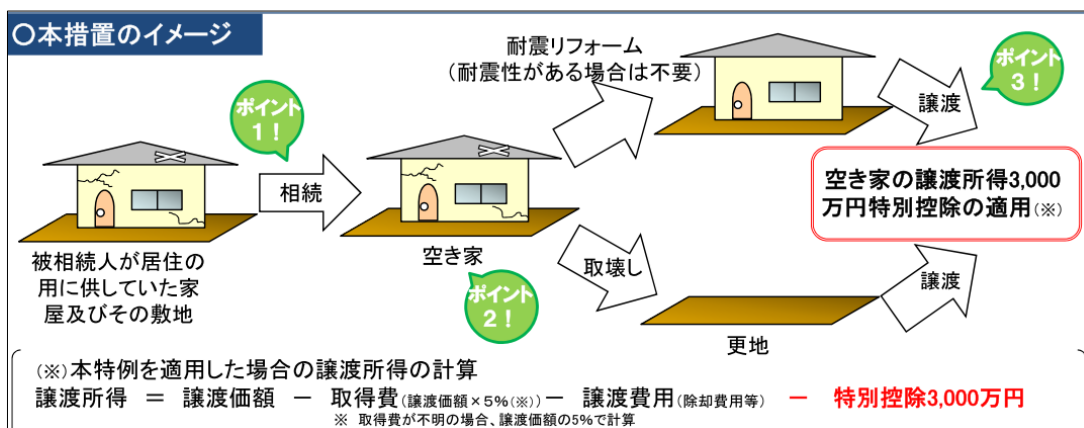
特例の対象となる家屋は、次の要件を満たすことが必要です。

- ①相続の開始の直前において被相続人の居住の用に供されていたものであること
- ②相続の開始の直前において当該被相続人以外に居住をしていた者がいなかったものであること
- ③昭和56年5月31日以前に建築された家屋（区分所有建築物を除く。）であること
- ④相続の時から譲渡の時まで事業の用、貸付けの用又は居住の用に供されていたことがないこと（＊相続した家屋を取り壊して土地のみを譲渡する場合には、取り壊した家屋について相続の時から当該取壊し時まで事業の用、貸付けの用又は居住の用に供されていたことがないこと、かつ、土地について相続の時から当該譲渡の時まで事業の用、貸付けの用又は居住の用に供されていたことがないこと）

(3) 譲渡する際の要件

特例の対象となる譲渡は、次の要件を満たすことが必要です。

- ①譲渡価額が1億円以下
- ②家屋を譲渡する場合（その敷地の用に供されている土地等も併せて譲渡する場合も含む。）、当該譲渡時において、当該家屋が現行の耐震基準に適合するものであること。



参照：国土交通省「空き家の発生を抑制するための特別措置（空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除）について」

○空家等対策に係る各種支援措置

(1) 木造住宅の耐震診断や耐震改修の費用に関する補助

本町では、安全で災害に強い町づくりの実現のため、木造住宅の耐震診断・耐震改修費用の一部を補助します。

①. 久万高原町木造住宅耐震診断事業

補助対象者	<p>補助金交付の対象となる者は、次の要件をすべて満たす住宅の所有者とする。</p> <p>ア) 昭和 56 年 5 月 31 日以前に着工された一戸建ての木造住宅</p> <p>イ) 階数が 2 階以下で、延べ面積が 500 m²以下のもの</p> <p>ウ) 専用住宅、若しくは併用住宅で、延べ床面積の過半が住宅の用途に供されているもの。</p> <p>エ) 「愛媛県木造住宅耐震診断事務所」の登録を受けた町内の建築士事務所に耐震診断を委託すること。</p> <p>オ) 町税などを滞納していないこと</p>
補助対象経費	<p>補助対象者が木造住宅耐震診断事務所に委託して実施する耐震診断に要する経費。</p> <p>※補助対象経費の範囲は、住宅・建築物安全ストック形成事業制度要綱（平成 21 年 6 月 1 日国住市第 144 号外）の定めるところによる。</p>
補助金額	<p>補助対象経費以内の額とし、6 万円を限度とする。</p> <p>※千円未満の端数が生じた場合は、その端数を切り捨てる。</p>

②. 久万高原町木造住宅耐震改修事業

補助対象者	<p>補助金交付の対象となる者は、次の要件をすべて満たす住宅の所有者とする。</p> <p>ア) 原則として、耐震診断により、耐震改修が必要とされた建物であること。</p> <p>イ) 「愛媛県木造住宅耐震診断事務所」の登録を受けた町内の建築士事務所に設計、監理、改修後の診断を委託すること。</p> <p>ウ) 建設業法第 3 条第 1 項に規定する許可（建築一式工事又は大工工事）を受けた町内に営業所を有する業者で、リフォーム瑕疵保険に加入可能な業者が改修工事を施工すること。</p> <p>エ) 町税などを滞納していないこと</p>
補助金額	<p>ア) 耐震改修設計 補助対象経費の 2/3 以内で、20 万円を限度とする。</p> <p>イ) 耐震改修工事 補助対象経費以内で、90 万円を限度とする。</p> <p>ウ) 耐震改修工事監理 補助対象経費の 2/3 以内で、4 万円を限度とする。</p> <p>※千円未満の端数が生じた場合は、その端数を切り捨てる。</p>

(2) 久万高原町移住者住宅改修事業

本町では、町外から久万高原町に定住する目的で、売買又は賃貸借により空き家に居住しようとする移住者及び自己等が所有する空き家に居住しようとする移住者に対し、その住宅の改修等について必要な補助を行っています。

①. 住宅の改修

契約	世帯区分	補助限度額
売買	働き手世帯	補助対象金額の2/3又は200万円のいずれか低い額
	子育て世帯	補助対象金額の2/3又は400万円のいずれか低い額
	上記以外	補助対象金額の2/3又は100万円のいずれか低い額
賃貸借	—	補助対象金額又は100万円のいずれか低い額
自己所有物件	—	補助対象金額の2/3又は100万円のいずれか低い額

②. 家財道具の搬出等

契約	世帯区分	補助限度額
売買	働き手世帯	補助対象金額の2/3又は20万円のいずれか低い額
	子育て世帯	
	上記以外	補助対象金額の2/3又は10万円のいずれか低い額
賃貸借		

③. 用語の解説

移住者	新たに本町に定住することを目的として住所を定める者又は、町外へ住所を移し3年以上居住した後、自らの意思で再び本町に定住することを目的として住所を定める者。ただし、転勤、婚姻等による転居によるものは除く。
空き家	居住用の建物で、現に居住している者がいないもの
働き手世帯	世帯の構成員に、50歳未満の者がいる世帯
子育て世帯	世帯の構成員に、同居する中学生以下の子がいる世帯

(3) 久万高原町老朽危険空き家除却事業

本町では、生活環境の保全や安心安全な町づくりを推進するため、町内の管理不全な状態となった不良住宅や空き住宅等（以下「老朽危険空き家」という。）の除却を行う所有者等に対し、その住宅の除却に係る費用の一部について補助を行っています。

補助対象者	次の要件のいずれかを満たす者とする。 ア) 老朽危険空き家等を所有する者 イ) 老朽危険空き家等の相続権者 ウ) その他町長がア及びイに掲げる者と同等と認める者 エ) アからウまでに掲げる者から委任を受けた者
補助対象工事	補助金交付の対象となる工事は、老朽危険空き家の除却工事（除却に伴い発生する産業廃棄物の処分を含む。）とする。 ただし、次に掲げるものを除く。 ・老朽危険空き家等の一部を除却する工事（基礎等、地上構造物以外のものを残存する場合を除く。） ・家財道具、機械、車両等の処分 ・その他補助金の交付が適当でないと認められる工事
補助金額	次のア又はイいずれか少ない方の額の 8/10 以内で、80 万円を上限とする。 ア) 老朽危険空き家の除却に要する費用 イ) 住宅地区改良事業等対象要綱（平成 17 年 8 月 1 日付け国住整第 38-2 号）に基づき算出した交付対象額（ただし、除却工事費に限る。）

※「老朽危険空き家」は、主として居住の用に供される建築物（倉庫、車庫その他の建築物が付属する場合は、それらの建築物を含む。）のうち、今後も居住の用に供される見込みのない建築物で、放置すれば倒壊につながる恐れがあり、周囲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ものをいう。

○愛媛県内の主要金融機関における空き家解体ローン

愛媛県では、空き家率が全国上位であることから、空き家対策を「愛媛県・市町連携推進プラン」に位置づけ、県内自治体がタッグを組み、空家等対策に積極的に取り組んでいます。

増加する空家等のうち、倒壊の危険がある老朽危険空家等については、地域の防災対策の観点から早期に解体・除却を行う必要がありますが、空家等所有者等の経済的な理由から困難な場合もあります。

このことから、県内金融機関では、空家等所有者等に対する経済的支援のため低金利の「空き家解体ローン」を創設しています。

空き家解体ローン取扱主要金融機関

金融機関	担当課	問い合わせ先
(株)伊予銀行	リテール推進部	089-941-1141
(株)愛媛銀行	企画広報部	089-933-1111
愛媛県信用農業協同組合 連合会	JAバンク推進部 ローンサポートセンター	089-948-5246
愛媛信用金庫	営業統括部	089-946-1205
四国労働金庫	愛媛営業本部	089-933-3671
愛媛県信用漁業協同組合	業務統括部融資課	089-933-8718
宇和島信用金庫	審査部	0895-23-7000
東予信用金庫	審査管理部	0897-37-1313
川之江信用金庫	業務推進部	0896-58-1300

※平成27年11月時点

○住宅・土地統計調査

(1) 住宅・土地統計調査とは

住宅・土地統計調査は、我が国における住宅及び住宅以外で人が居住する建物に関する実態並びに現住居以外の住宅及び土地の保有状況その他の住宅等に居住している世帯に関する実態を調査し、その現状と推移を全国及び地域別に明らかにすることにより、住生活関連諸施策の基礎資料を得ることを目的としています。

なお、この調査は、昭和 23 年から 5 年ごとに行われ、平成 25 年住宅・土地統計調査は、その 14 回目に当たります。

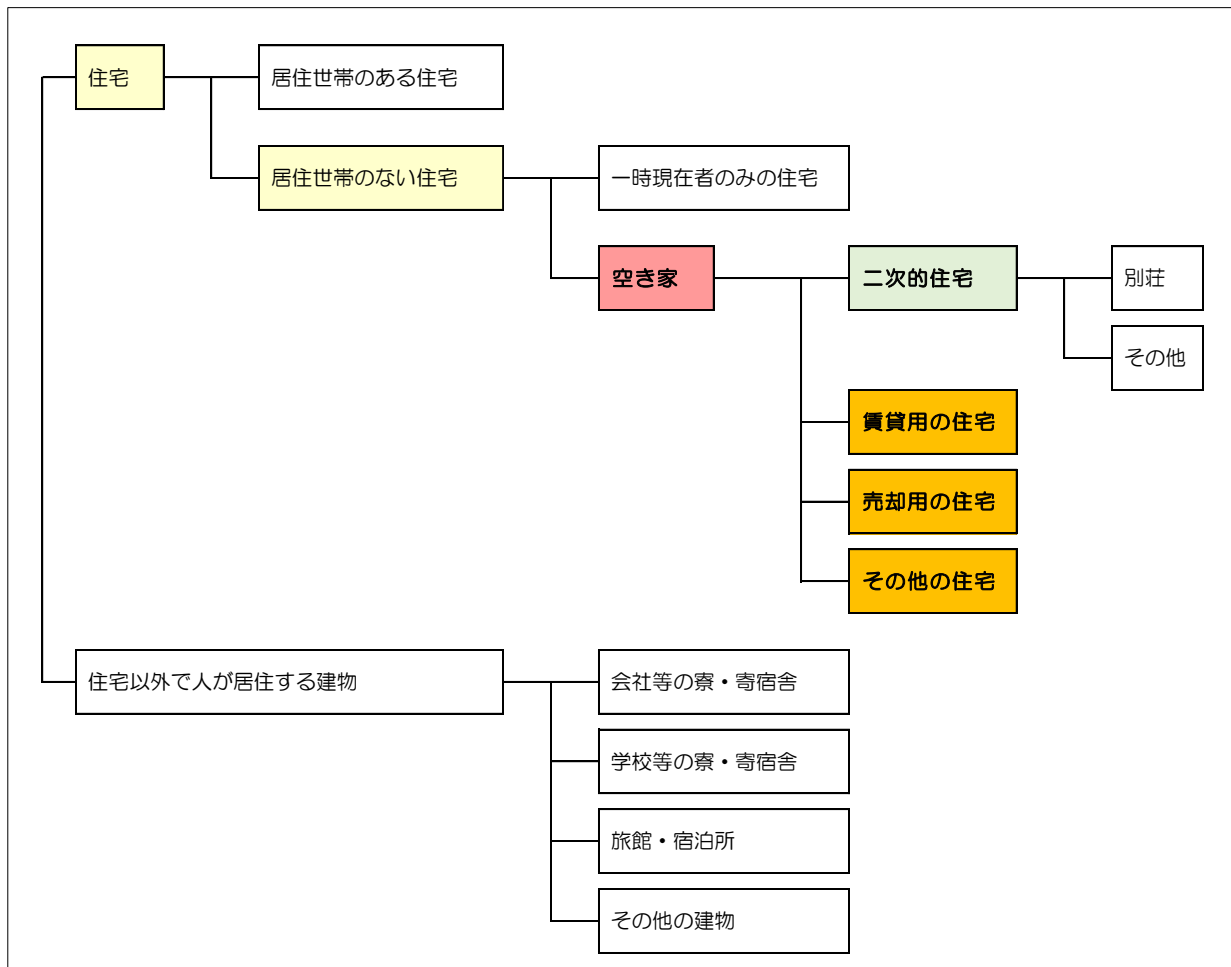
この調査における調査単位、対象の選定、統計数値に関する注意事項は、次のとおりです。

調査の地域	平成 25 年住宅・土地統計調査は、全国の平成 22 年国勢調査調査区の中から全国平均約 5 分の 1 の調査区を抽出し、これらの調査区において平成 25 年 2 月 1 日現在により設定した単位区のうち、約 21 万単位区（以下「調査単位区」という。）について調査した。
調査対象の選定	全国の世帯の中から統計的な方法により、約 15 分の 1 の割合で無作為に抽出する。 具体的には、まず、全国を約 50 世帯ごとに細かく区切った区域（国勢調査で設定されている各地域）の中から、約 21 万地域を住宅・土地統計調査の調査地域として、総務省統計局がコンピュータによって無作為に選定する。 次に、その調査地域内にある住戸（住宅及び住宅以外で人が居住している建物）の中から、統計理論に基づいて定めた方法により、調査対象となる住戸を無作為に選定する。 このように選定された約 350 万の住戸とそこにお住まいの世帯が、調査の対象となる。
統計表の数値に関する注意事項	○統計表の数値は、表章単位未満の位で四捨五入しているため、総数と内訳の合計は必ずしも一致しない。 ・全国及び都道府県は、10 位を四捨五入して 100 位までを有効数字として表章。 ・市区町村は、1 位を四捨五入して 10 位までを有効数字として表章。 ○本調査は標本調査であるため、統計表の数値は標本誤差を含んでいる。 ○統計表中に使用されている記号等は、次のとおりである。 ・「-」は調査又は集計したが該当数字がないもの、又は数字が得られないものを示す。 ・「0」は調査又は集計したが、該当数字が表章単位に満たないものを示す。 ○市区町村の結果については、市、区及び人口 1 万 5 千人以上の町村を表章の対象とした。

(2) 住宅の定義

住宅	<p>「住宅」とは、一戸建の住宅やアパートのように完全に区画された建物の一部で、一つの世帯が独立して家庭生活を営むことができるように建築又は改造されたものをいう。</p> <p>ここで、「完全に区画された」とは、コンクリート壁や板壁などの固定的な仕切りで、同じ建物の他の部分と完全に遮断されている状態をいう。</p> <p>また、「一つの世帯が独立して家庭生活を営むことができる」とは、次の4つの設備要件を満たしていることをいう。したがって、次の要件を満たしていれば、ふだん人が居住していなくても、ここでいう「住宅」となる。</p>							
	<table border="1"> <tr> <td>1. 一つ以上の居住室</td> <td></td> </tr> <tr> <td>2. 専用の炊事用流し（台所）</td> <td rowspan="2">共用であっても、他の世帯の居住部分を通らずに、いつでも使用できる状態のものを含む。</td> </tr> <tr> <td>3. 専用のトイレ</td> </tr> <tr> <td>4. 専用の出入口</td> <td>屋外に面している出入口又は居住者やその世帯への訪問者がいつでも通れる共用の廊下などに面している出入口</td> </tr> </table>	1. 一つ以上の居住室		2. 専用の炊事用流し（台所）	共用であっても、他の世帯の居住部分を通らずに、いつでも使用できる状態のものを含む。	3. 専用のトイレ	4. 専用の出入口	屋外に面している出入口又は居住者やその世帯への訪問者がいつでも通れる共用の廊下などに面している出入口
1. 一つ以上の居住室								
2. 専用の炊事用流し（台所）	共用であっても、他の世帯の居住部分を通らずに、いつでも使用できる状態のものを含む。							
3. 専用のトイレ								
4. 専用の出入口	屋外に面している出入口又は居住者やその世帯への訪問者がいつでも通れる共用の廊下などに面している出入口							

住宅の区分



(3) 空き家の種類

【再掲】

二次的住宅	○別荘 週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、 ふだんは人が住んでいない住宅 ○その他 ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まり するなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅
賃貸用の住宅	新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅
売却用の住宅	新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅
その他の住宅	上記以外の人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の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 (注：空き家の区分の判断が困難な住宅を含む。)

(4) 愛媛県の空き家の状況

住宅・土地統計調査の「空き家の種類」より、「空き家総数」・「二次的住宅以外の空き家」・
「判断困難を含むその他の空き家」の3区分について、都道府県別に空き家状況を取りまと
め、空き家率が高い上位10自治体を整理します。

①. 都道府県別空き家率（空き家総数）上位10自治体 【再掲】

- ・愛媛県： 6位（徳島県と同率）
- ・空家等対策計画（愛媛県標準モデル）を参照。

都道府県	住宅総数	平成25年住宅・土地統計調査				空き家率 (空き家総数)	
		空き家総数	二次的住宅	賃貸用の住宅	売却用の住宅		その他の住宅
山梨県	422,100	92,900	20,200	37,400	1,800	33,600	22.0%
長野県	982,200	194,000	51,100	64,800	3,800	74,400	19.8%
和歌山県	475,900	86,000	7,600	27,800	2,400	48,200	18.1%
高知県	392,400	69,800	3,700	23,700	1,000	41,400	17.8%
徳島県	364,900	64,000	3,400	23,300	1,300	36,000	17.5%
愛媛県	705,200	123,400	3,900	50,300	2,100	67,100	17.5%
香川県	470,500	80,900	3,000	30,300	2,000	45,700	17.2%
鹿児島県	864,700	147,300	4,600	44,300	3,000	95,500	17.0%
群馬県	902,900	150,100	16,900	74,700	2,100	56,400	16.6%
栃木県	879,000	143,400	14,600	76,000	2,500	50,200	16.3%

②. 都道府県別空き家率（二次的住宅を除く）上位10自治体

- ・愛媛県： 2位
- ・空き家実態調査の調査対象となる空家等は、住宅・土地統計調査の定義では、「二次的住宅を除く」空き家数の合計に相当する。

都道府県	住宅総数	平成25年住宅・土地統計調査					空き家率 (二次的住宅 以外)
		空き家総数	二次的住宅	賃貸用の住宅	売却用の住宅	その他の住宅	
山梨県	422,100	92,900	20,200	37,400	1,800	33,600	17.2%
愛媛県	705,200	123,400	3,900	50,300	2,100	67,100	16.9%
高知県	392,400	69,800	3,700	23,700	1,000	41,400	16.8%
徳島県	364,900	64,000	3,400	23,300	1,300	36,000	16.6%
香川県	470,500	80,900	3,000	30,300	2,000	45,700	16.6%
和歌山県	475,900	86,000	7,600	27,800	2,400	48,200	16.5%
鹿児島県	864,700	147,300	4,600	44,300	3,000	95,500	16.5%
山口県	706,400	114,400	4,300	43,700	3,500	62,900	15.6%
岡山県	885,300	140,100	3,700	61,600	3,100	71,700	15.4%
広島県	1,393,500	221,300	8,300	105,100	6,500	101,400	15.3%

③. 都道府県別空き家率（その他の住宅）上位10自治体

- ・愛媛県： 7位（島根県と同率）
- ・「空家等対策の推進に関する特別措置法」に掲げる特定空家等は、住宅・土地統計調査の「その他の住宅」のうち、不良度判定の評点の高いものが認定される。

都道府県	住宅総数	平成25年住宅・土地統計調査					空き家率 (その他の住 宅)
		空き家総数	二次的住宅	賃貸用の住宅	売却用の住宅	その他の住宅	
鹿児島県	864,700	147,300	4,600	44,300	3,000	95,500	11.0%
高知県	392,400	69,800	3,700	23,700	1,000	41,400	10.6%
和歌山県	475,900	86,000	7,600	27,800	2,400	48,200	10.1%
徳島県	364,900	64,000	3,400	23,300	1,300	36,000	9.9%
香川県	470,500	80,900	3,000	30,300	2,000	45,700	9.7%
島根県	304,200	44,800	2,100	12,900	800	29,000	9.5%
愛媛県	705,200	123,400	3,900	50,300	2,100	67,100	9.5%
山口県	706,400	114,400	4,300	43,700	3,500	62,900	8.9%
三重県	831,200	128,500	5,700	51,000	2,900	69,000	8.3%
鳥取県	250,100	35,900	1,500	13,200	500	20,700	8.3%



久万高原町空家等対策計画

平成31年2月

久万高原町

〒791-1201 愛媛県上浮穴郡久万高原町久万 212 番地

電話 0892-21-1111

FAX 0892-21-2860