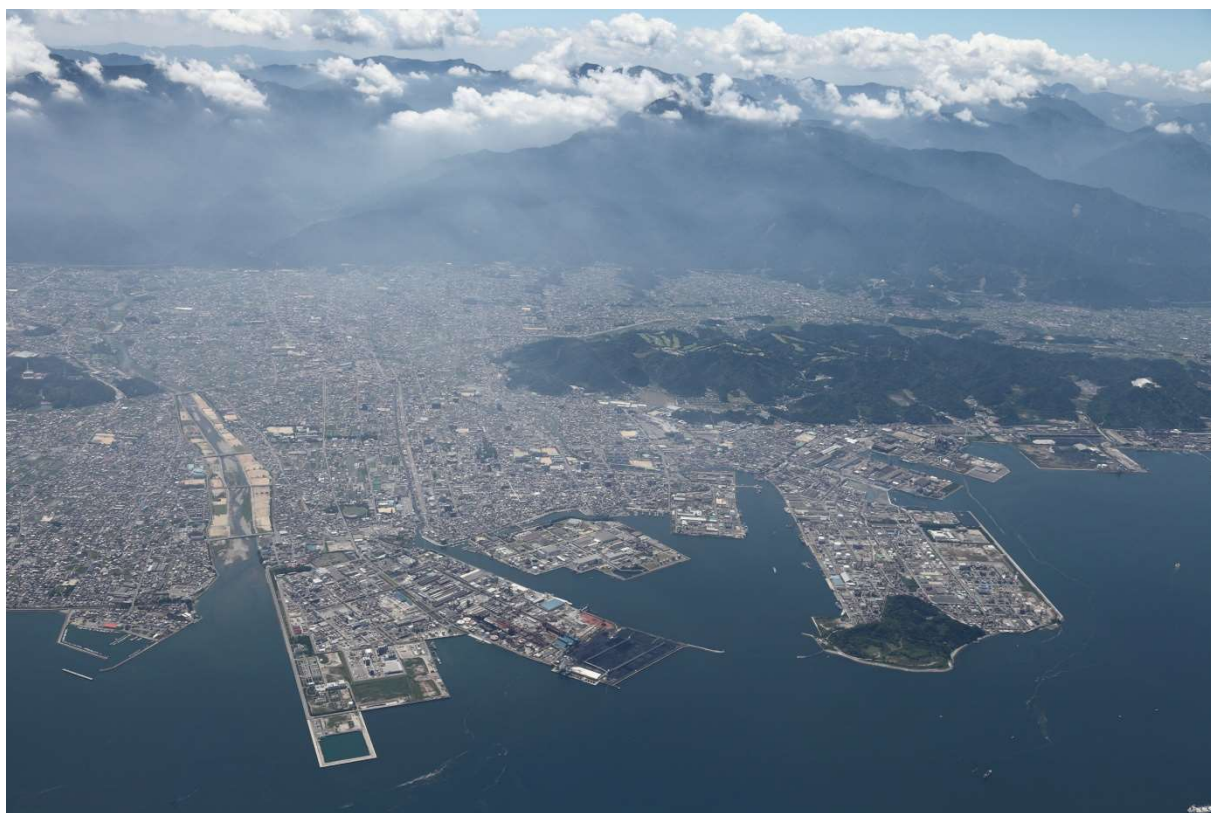


新居浜市空家等対策計画



平成29年3月

(令和3年1月 改訂)

新居浜市

ごあいさつ

近年、人口減少や高齢化の進展などの社会情勢の大きな変化に直面する中、全国的に空き家の発生が大きな社会問題となっております。特に、適切な管理が行われていない空家等は、防災、防犯、安全、衛生、景観など様々な面において周辺的生活環境に悪影響を及ぼしており、早急な対策が求められております。

このような中、国においては、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進するため、平成26年11月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」が公布され、平成27年5月に全面施行されました。この法の制定により、市町村の責務として、空家等に関する対策の実施や必要な措置を適切に講ずるよう努めることが位置付けられました。

平成25年の住宅土地統計調査によれば、本市の空き家率は16.1%であり、全国の空き家率13.5%と比べて高い割合となっております。また、平成23年に全市域を対象として行った老朽危険家屋調査のデータを基に、追跡調査や平成27年に実態調査を行った結果、市内の空き家の数は約3,000戸で、このうち老朽化による倒壊のおそれがある等の危険な空き家が約600戸存在しており、深刻な問題となっております。

今回策定いたしました「新居浜市空家等対策計画」は、法の規定に基づき、本市の空家等対策の方向性等についての基本的な方針を示すものでございます。

今後、この計画に基づいて空家等対策を推進し、安全で安心なまちづくりに努めてまいりますので、皆様方のお一層のご理解とご協力をお願い申し上げます。

終わりに、本計画の策定にあたりまして、貴重なご意見、ご提案を賜りました新居浜市空家等対策協議会の委員の皆様をはじめ、ご意見、ご提言をいただきました市民の皆様から感謝申し上げます。

平成29年3月



新居浜市長 石川 勝行

目 次

はじめに

1 計画策定の背景	.....	1
2 計画の位置付け	.....	1

第1章 空き家の現状・原因・課題について

1 空き家の現状について	.....	3
(1) 新居浜市の空き家の内訳（種類別）		
(2) 新居浜市の空き家の内訳（建て方別）		
(3) 空き家の老朽度について		
2 空き家に関する所有者等の意向調査について	.....	8
3 市政モニターアンケート調査について	.....	9
4 空き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

1 空家等に関する対策の基本的な方針等について	.....	15
(1) 基本理念		
(2) 空家等に関する対策の対象とする地区		
(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	.....	18
3 空家等の調査について	.....	18
(1) 空家等の所在等の調査		
(2) 特定空家等に該当するか否かを判定するための調査		
4 空家等に関する相談体制等について	.....	19
(1) 庁内の相談体制		
(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

1 特定空家等と判断するための判定基準	.....	22
2 特定空家等か否かの判定	.....	22
3 特定空家等に対する措置等	.....	22
4 老朽危険空家除却補助制度	.....	23

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の促進	24
2	空家等の活用の促進に関する事項	24
	(1) 新居浜市空き家バンク	
	(2) 移住者のための住宅改修支援	
	(3) 一般社団法人 移住・住みかえ支援機構（J T I）マイホーム 借上げ制度の活用	
	(4) 空家等に係る跡地の活用について	
	(5) その他	
3	その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項	25
	(1) ホームページによる公表	
	(2) 補助金・融資制度	

資料

1	空家等対策の推進に関する特別措置法	27
2	空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則	32
3	新居浜市空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則	33
4	新居浜市空家等対策協議会設置要綱	36
5	新居浜市老朽危険空家除却事業補助金交付要綱	37
6	新居浜市特定空家等判断基準	44
7	空き家に関する所有者等の意向調査（各設問の回答の概要）	49
8	市政モニターアンケート調査（各設問の回答の概要）	65

はじめに

1 計画策定の背景

近年、人口減少や高齢化など、様々な問題で社会情勢が大きく変化している中で、全国的に空き家の増加が問題となっています。空き家の増加傾向は今後も続くことが想定されることから、空き家の倒壊などの保安上の危険に加え、防災、防犯、衛生、景観などへの影響が懸念されています。

空き家は個人の財産であり、所有者又は管理者が責任を持って適切に管理すべきものですが、様々な事情により居住の用に供されなくなった住宅などのうち、特に放置されて管理が不十分な空き家については、地域における生活環境に悪影響を及ぼすこととなっており、安全に安心して暮らすことのできる生活環境を確保するためにも、この空き家問題に対処していく必要があります。

このような中、国においては、管理が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、「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「空家法」といいます。）が平成26年11月27日に公布され、平成27年2月26日に「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」といいます。）の一部施行、同年5月26日に特定空家等に対する措置等の施行により完全施行されました。

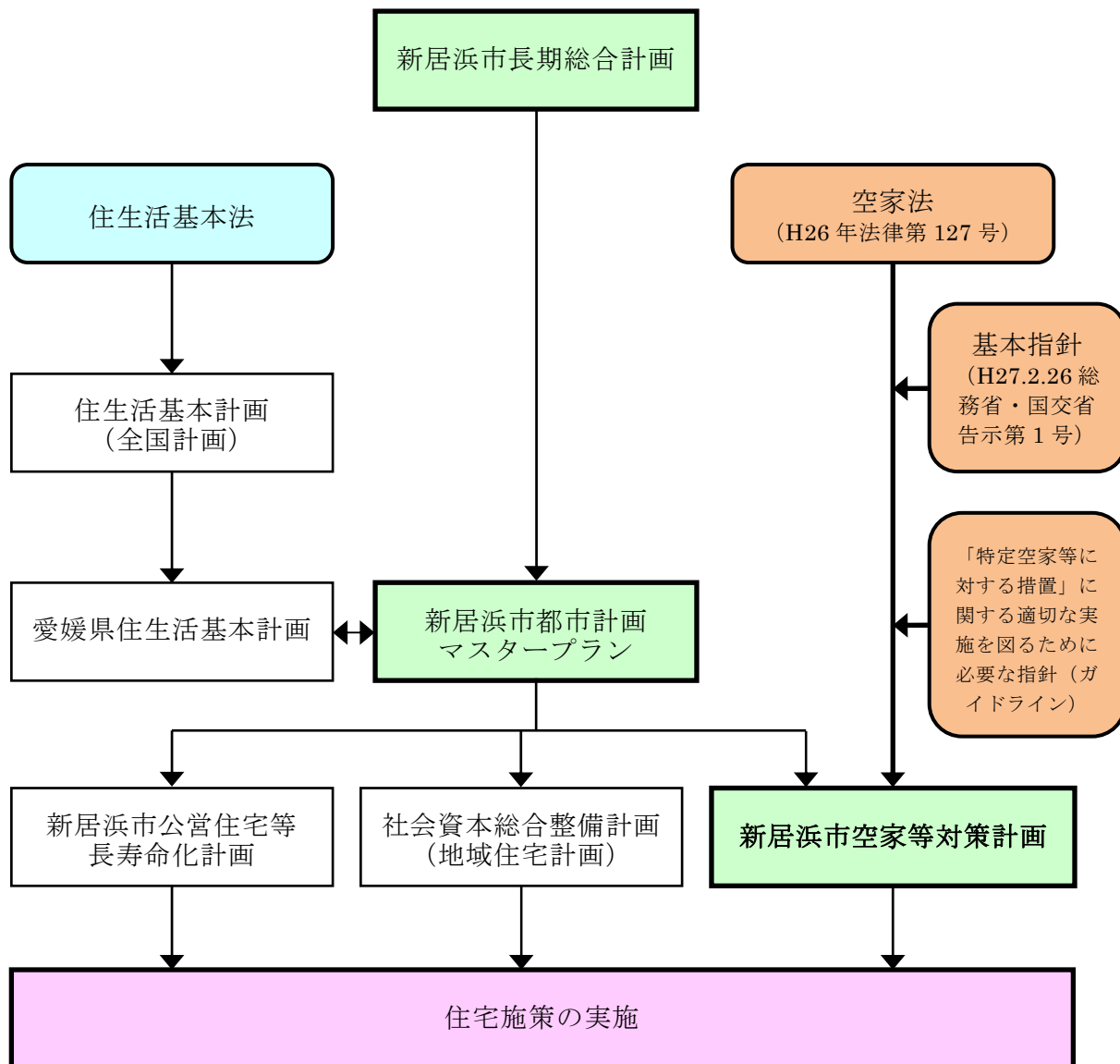
本市におきましても、市民の生命、身体及び財産を保護し、生活環境の保全を図り、併せて空き家の活用を促進し、安全安心なまちづくりを推進するために、この「空家等対策計画」を策定し、総合的かつ計画的に実施することとします。

2 計画の位置付け

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、平成27年2月に国から示された基本指針に即した計画とします。

また、「新居浜市長期総合計画」や「新居浜市都市計画マスタープラン」など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ます。

新居浜市空家等対策計画の位置付け



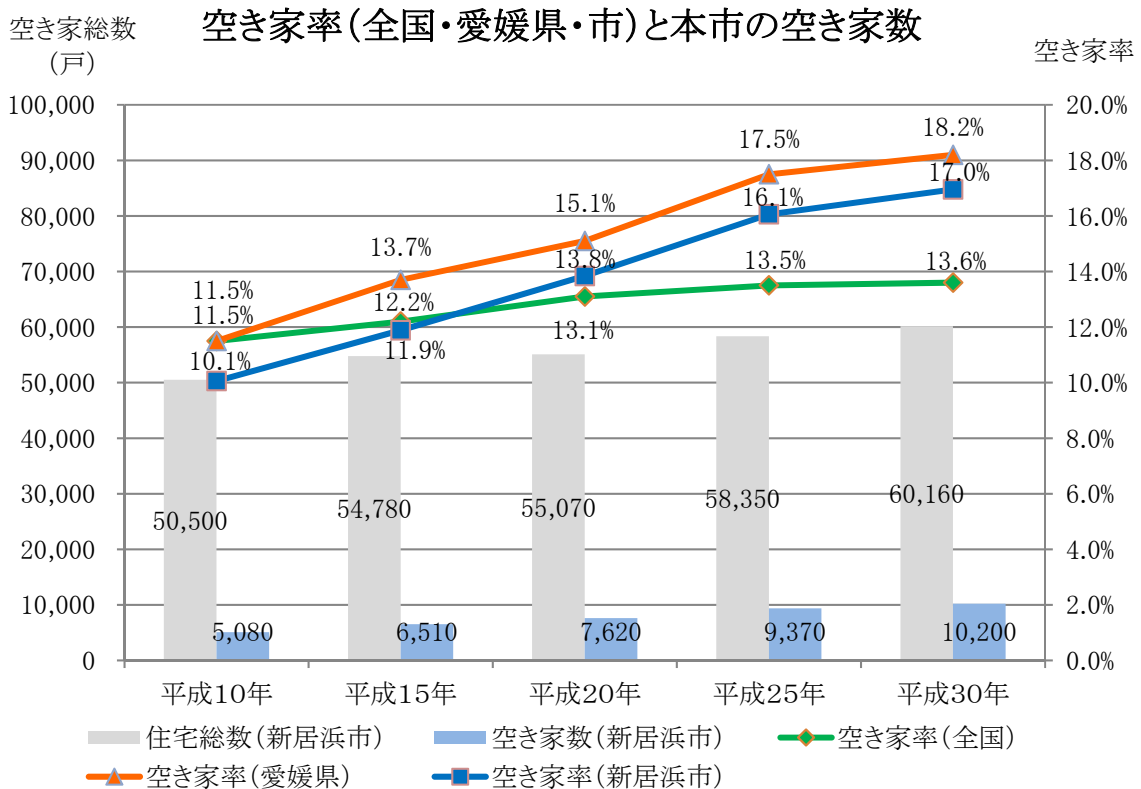
第1章 空き家の現状・原因・課題について

1 空き家の現状について

総務省が公表した平成30年住宅・土地統計調査（確報値）によりますと、2018年10月1日現在における全国の総住宅数は6,240万7千戸で、2013年と比べて177万9千戸（2.9%）増となっており、そのうち、空き家については848万9千戸で、2013年と比べて29万3千戸（3.6%）増となっている。また、総住宅数に占める空き家の割合（空き家率）は13.6%と、2013年から0.1ポイント上昇し、空き家数及び空き家率がともに過去最高となりました。

また、愛媛県における総住宅数は71万4千戸で、2013年と比べて9千戸（1.3%）増となっており、空き家については13万戸で、2013年と比べて6千戸（5.2%）増となり、全国と同様に空き家数及び空き家率がともに過去最高で、総住宅数に占める空き家の割合は18.2%で、全国第7位であることがわかりました。

本市においては、総住宅数60,160戸で、2013年と比べて1,810戸（3.1%）増となっており、空き家については10,200戸で、2013年と比べて830戸（8.9%）増となっております。また、総住宅数に占める空き家の割合は17.0%となっており、全国及び愛媛県と同様に、空き家数及び空き家率がともに過去最高となりました。



「平成30年住宅・土地統計調査結果」(総務省統計局)

(1) 新居浜市の空き家の内訳（種類別）

市内にある空き家の種類別の内訳については、一般住宅（注）が最も多く約7割を占め、次いで賃貸用の住宅が約3割となっています。

（注）一般住宅：住宅・土地統計調査における空き家のうち「その他の住宅」を示します。

種 類	空き家数 (戸)	割 合
一般住宅(注)	6,710	65.8%
賃貸用	3,190	31.3%
売却用	170	1.6%
二次的住宅	130	1.3%
計	10,200	100.0%

「その他の住宅」

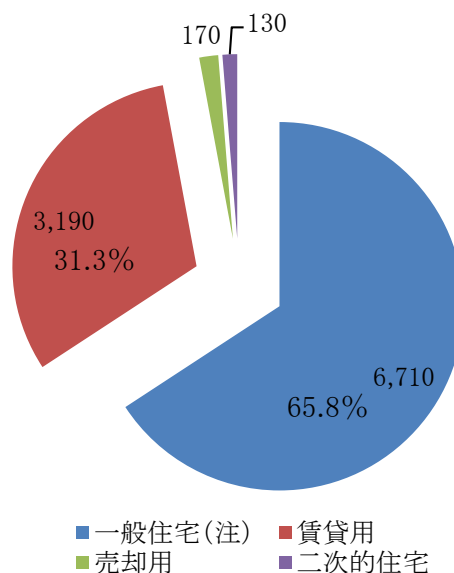
賃貸用・売却用・二次的住宅を除き、人が住んでいない住宅で、例えば転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在や、建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅などのことです。

「賃貸用または売却用住宅」

新築・中古を問わず、賃貸又は売却のために空き家になっている住宅のことです。

「二次的住宅」

別荘やその他たまたまに寝泊りする人がいるなどの住宅のことです。

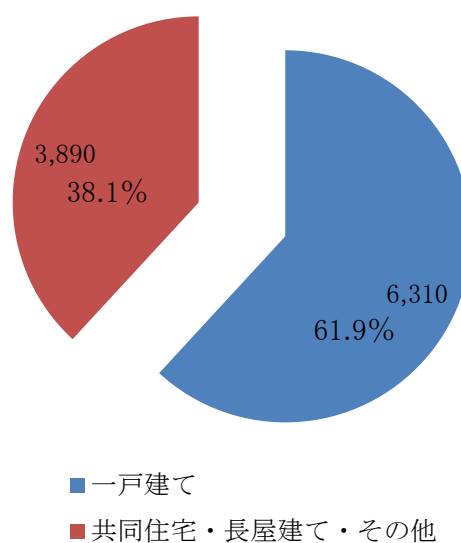


「平成30年住宅・土地統計調査結果」(総務省統計局)

(2) 新居浜市の空き家の内訳（建て方別）

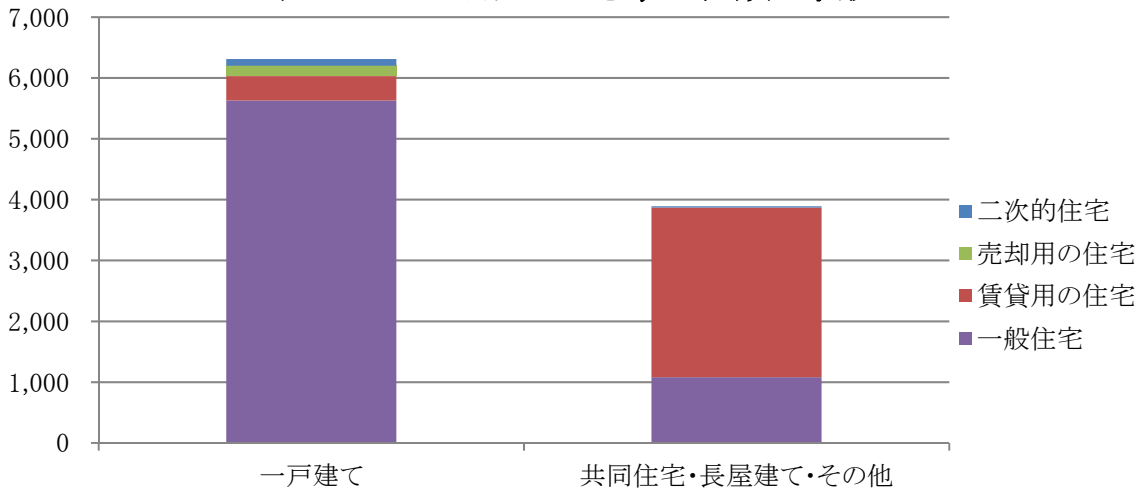
市内にある空き家の建て方別の内訳については、一戸建てが半数以上を占めています。

種 類	空き家数 (戸)	割 合
一戸建て	6,310	61.9%
共同住宅 長屋住宅 そ の 他	3,890	38.1%
計	10,200	100.0%



「平成30年住宅・土地統計調査結果」(総務省統計局)

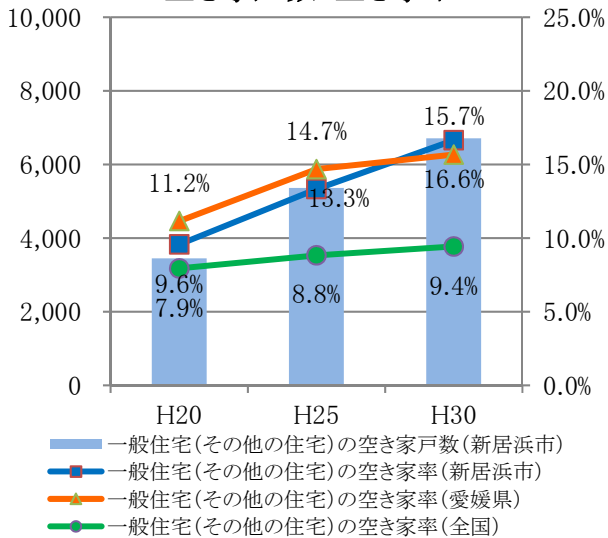
市内の建て方別の空き家の種類の状況



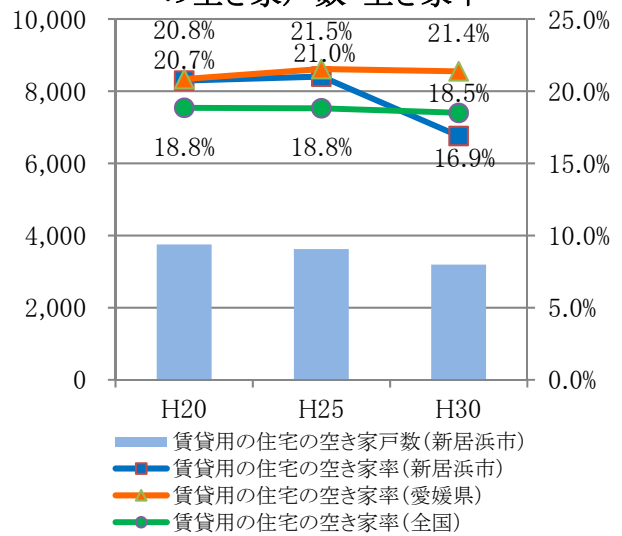
「平成30年住宅・土地統計調査結果(総務省統計局)」

一戸建ての住宅については、一般住宅が最も多く、共同住宅・長屋建て・その他の空き家については、賃貸用の住宅が最も多くなっています。

”持家ストック”に占める 一般住宅 の空き家戸数・空き家率



”借家ストック”に占める 賃貸用の住宅 の空き家戸数・空き家率



「平成30年住宅・土地統計調査結果」(総務省統計局)

持家ストックに占める一般住宅の空き家率は、全国に比べて高く、また、借家ストックに対する空き家率は減少しました。

【定義】社会資本整備審議会住宅宅地分科会(第42回) (資料3「空き家の現状と論点」(国土交通省)より)

持家ストックに占める「一般住宅(他の住宅)」の空き家率

その他の住宅の空き家

＝

持家ストック(居住世帯あり持家+売却用空き家+二次的住宅の空き家+その他の住宅の空き家)

借家ストックに占める「賃貸用の住宅」の空き家率

賃貸用の住宅の空き家

＝

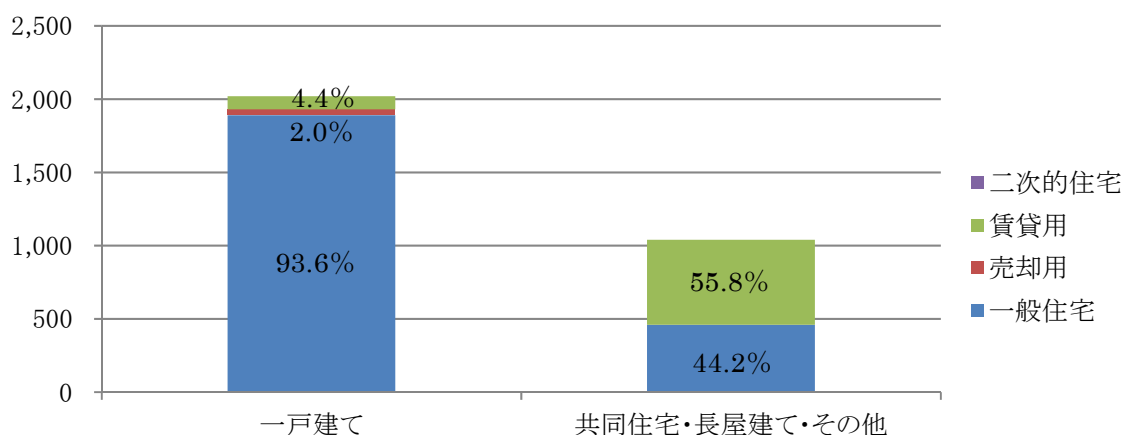
借家ストック(居住世帯あり借家+賃貸用空き家)

(3) 空き家の老朽度について

平成30年住宅・土地統計調査（確報値）によりますと、総空き家数に対する「腐朽・破損あり」は30.0%となっています。また、一戸建てのうち、一般住宅（その他の住宅）の空き家が最も割合が高く93.6%を占めています。

空き家総数	10,200	腐朽・破損あり	3,060	30.0%
		一戸建て	2,020	66.0%
		共同住宅・長屋住宅・その他	1,040	34.0%

市内の建て方別の『腐朽・破損あり』の割合(平成30年)



「平成30年住宅・土地統計調査結果」（総務省統計局）

また、本市では、平成23年度に「老朽危険家屋（空き家等）調査」を行い、平成27年度にその調査箇所をベースとして実態調査を実施しております。

平成23年度は全市域を調査し、3,373戸の空き家を確認し、そのうち老朽危険空き家が670戸存在することがわかりました。その後の追跡調査により、空き家が3,056戸に減少していることから、平成27年度は老朽危険家屋670戸について外観目視による実態調査を行った結果、危険度及び老朽化の進んでいるものが559戸あり、そのうち118戸が特に老朽化が進み危険度の高いことがわかりました。

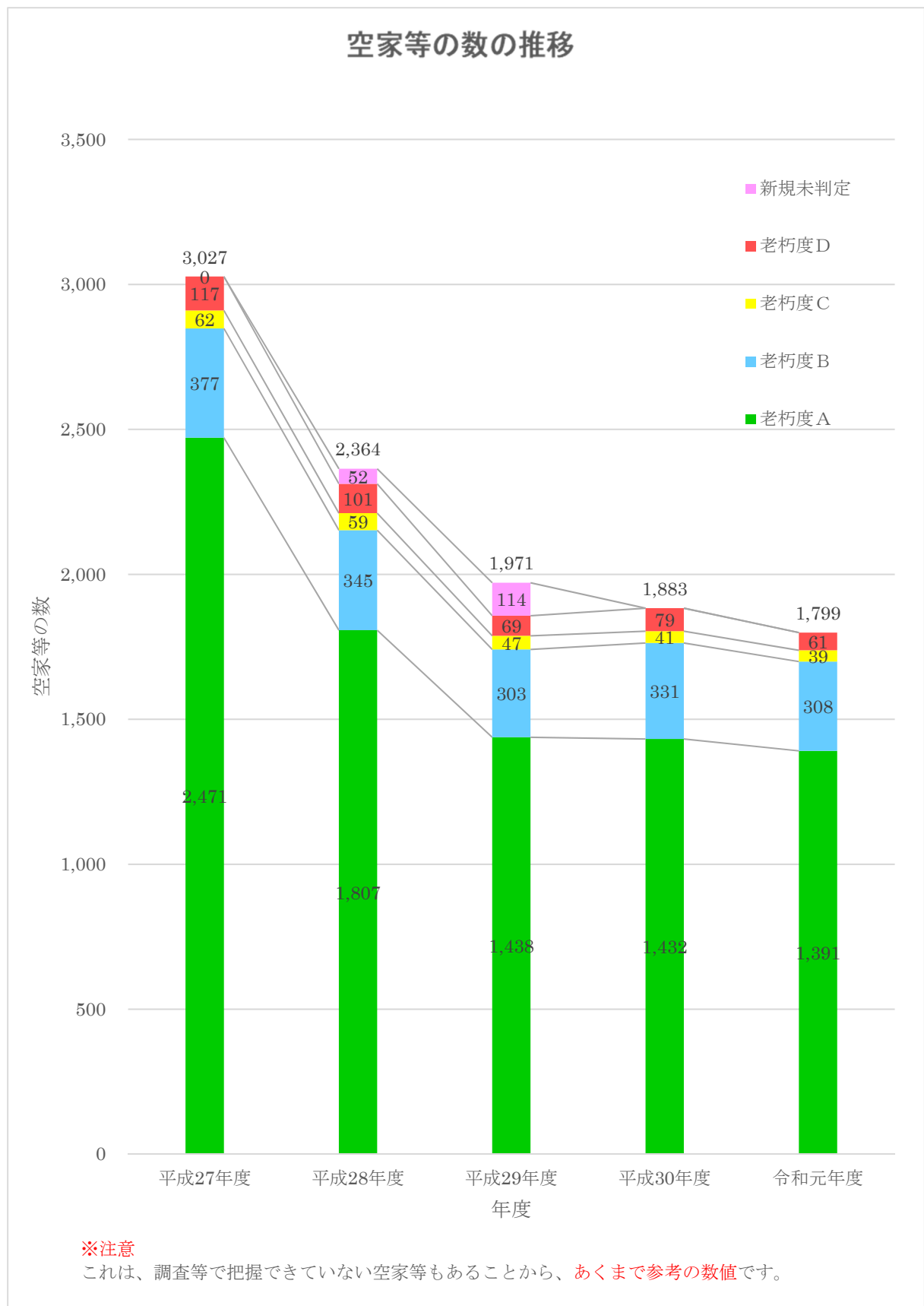
	空き家	うち老朽危険空き家	割合
平成23年度調査	3,373	670	19.9%
平成27年度調査	3,056 (内除外空き家29)	559 (内除外空き家3)	18.3%

【平成27年度調査の内訳】

総合判定総数	危険度 高	危険度 中	危険度 低
559 (内除外空き家3)	118 (内除外空き家1)	62	379 (内除外空き家2)

※国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

平成28年度以降は、職員のパトロールや市民からの相談及び建設リサイクル法による届出等による把握を行っています。



2 空き家に関する所有者等の意向調査について

平成23年度に実施した老朽危険家屋（空き家等）調査の結果を基に、空き家と思われる住宅等の所有者又は管理者の皆様方に対して、今後の施策を検討するための資料とさせていただくため、その住宅等の現状や将来の利活用等に関する意向を調査しました。

◆調査対象者（調査対象件数）

2,891人（2,706件）

◆調査期間

平成28年7月1日～8月31日

◆調査項目

- ・対象住宅の所有状態
- ・対象住宅の現状（状態、利用頻度、居住しなくなった理由など）
- ・対象住宅の管理状況（管理者、維持・管理の内容と頻度、懸案事項など）
- ・対象住宅の今後の活用
- ・新居浜市空き家バンク制度について
- ・住宅の管理・活用に関する要望や意見

◆調査結果の概要

回答のあった85%は所有者又は関係者のものでした。

対象住宅の現状については、「物置、倉庫として利用」や「時々利用」を合わせると45.9%となり、調査した中でも利用されている住宅が多いことがわかりました。

建築時期については、新耐震基準が適用された昭和56年5月以前に建築されたものが70.3%を占めることから、築35年以上の古い空き家が多く、今後更に老朽化とともに腐朽が進み、周辺に悪影響を及ぼす可能性があります。

また、対象住宅に居住しなくなった時期については、年ごとに増加する傾向にあり、特に15年程前から急激に増加しており、人口減少等の影響がうかがわれます。

対象住宅の管理については、本人若しくは家族が最も多く、その頻度は1年に1回以上行われているものが75.1%となっており、調査対象の多くは管理されているものの、「ほとんどしていない」、「1回もしたことがない」を合わせると14.3%となり、既に危険なものを含め、管理されていないことで危険が増していくことが考えられます。

今後の活用については、建物の処分を考えられている方が多いのですが、費用、税金、賃貸・売却先、相続等の問題で困っている方が多いようです。

所有者又は関係者の方の意向として、空き家の状況を何とかしようと解決に向けて検討を進めているものの、思うように進展しない現状がうかがわれます。

◆各設問の回答の概要

資料編に掲載します。

3 市政モニターアンケート調査について

平成28年度及び令和2年度に、市政モニターの皆様を対象として、市民の意識や意見を調査し、本計画に活用するため、アンケート調査を行いました。

◆調査テーマ

新居浜市の空き家について

◆調査期間及び調査対象者

平成28年 9月 1日～15日 182人

令和2年 9月 1日～15日 198人

◆調査項目

- ・管理不十分な空き家が全国的な問題となっていることの認識
- ・管理不十分な空き家に対する不安感とその空き家の状態
- ・空き家の所有者又は管理者の認識
- ・空き家に対する地域活動の有無とその内容
- ・地域の空き家の今後について
- ・空家法の認識
- ・空き家問題解決への税金の使用

◆調査結果の概要

全国的な空き家の問題については大半の方が認知しており、約6割の方が空き家があることで多少なりとも「樹木や雑草の繁茂」「火災、倒壊、落下物の危険」等の不安を感じており、平成28年度及び令和2年度共に同じ結果でした。

所有者等のわからない空き家が「ある」と答えた方が、令和2年度では32.2%と平成28年度より4.7ポイント増えましたが、空き家に対して何らかの活動を行っている方が、令和2年度では20.8%と平成28年度より4.5ポイント増え、空き家が増えているが、地域においても各地域の問題としてとらえ、「所有者の把握」「樹木の伐採や雑草の除草」等の地域コミュニティの形成が少しずつ図られている事が伺えました。

「今後空き家をどうするか」については、「所有者等による適切な管理を促す」という回答が圧倒的に多く、自己所有物は自分で責任を持つべきであるとしながらも、「問題解決への税金投入」については、「やむを得ない」「負担すべき」が令和2年度では63.9%と平成28年度より10.3ポイント増え、税金を投入してでも空き家問題を解決して欲しい市民の切実な思いが伺えました。

◆各設問の回答の概要

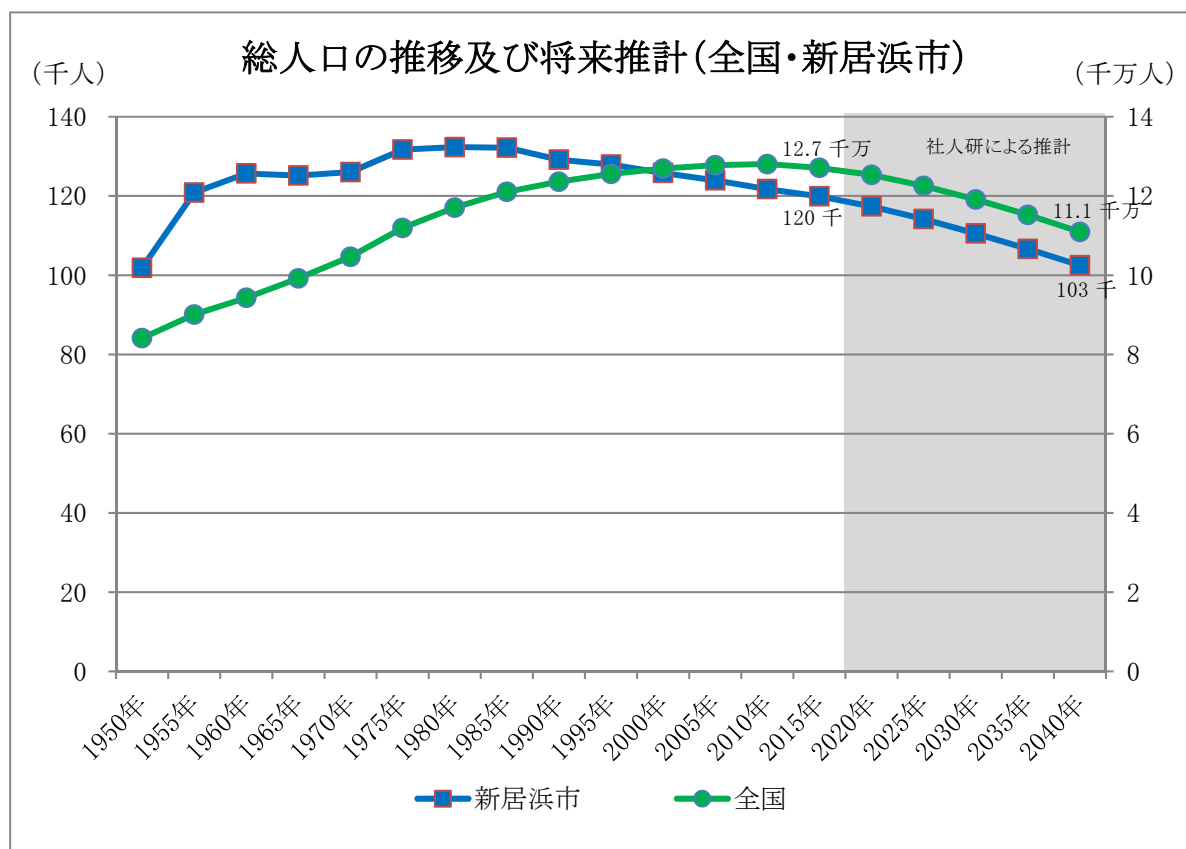
資料編に掲載します。

4 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

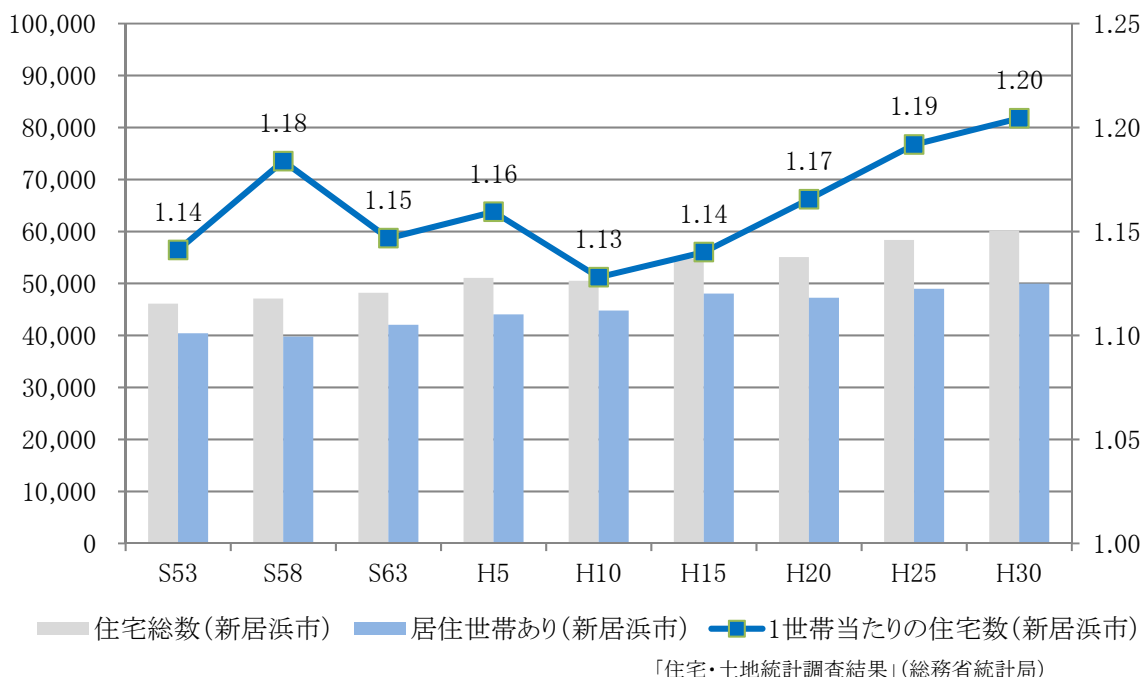
国立社会保障・人口問題研究所（以下「社人研」という。）の「日本の将来推計人口（平成30（2018）年推計）」によりますと、2015年の都道府県別の総人口の推移は39道府県で総人口が減少しており、総人口が減少する都道府県は今後も増加を続け、2020年にかけては42道府県、2030年にかけては東京都及び沖縄県を除く45道府県、2030年以降には全都道府県で総人口が減少し、2040年の日本の人口は1億1091万人にまで減少すると推計されています。

一方、本市では、戦後、人口が急増し、高度経済成長期であった昭和35年（1960年）に約126千人に一気に増加し、昭和45年（1970年）まで横ばい状態となった後、国の総人口が増加傾向にある中、昭和55年（1980年）の約132千人でピークを迎えた後は減少傾向に入っており、社人研の「日本の地域別将来推計人口（平成30（2018）年推計）」によりますと、2040年には約10万3千人にまで減少すると推計されています。



本市の住宅数は、昭和48年には世帯数を上回り、平成10年に総住宅数が減少して1世帯当たりの住宅数が減少したものの、世帯数の増加に対応して住宅ストックも増加し、量的な充足は進んでいる状態にあります。

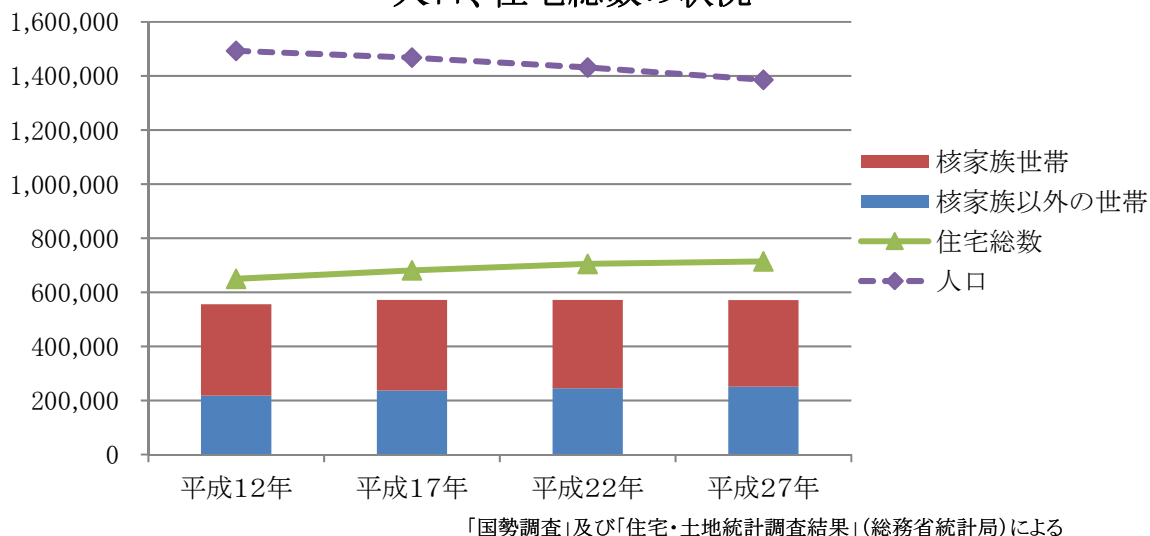
住宅ストックと居住世帯のある住宅の割合(新居浜市)



(2) 核家族化に伴う新規住宅の取得

国勢調査によりますと、愛媛県の人口は減少している一方、核家族を含め、全体の世帯数は増加しています。この状況から、核家族化が進んでおり、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ます。

愛媛県内の世帯総数(核家族世帯数)と人口、住宅総数の状況

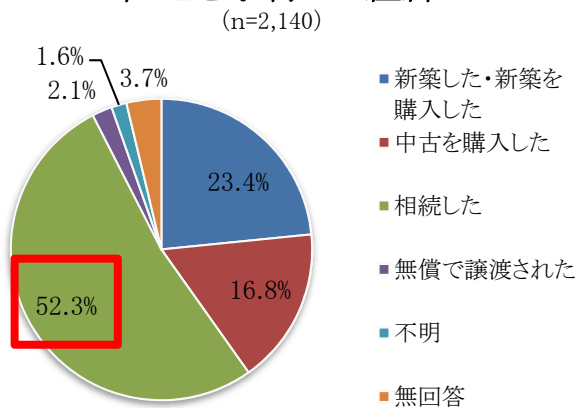


また、平成26年度に国土交通省が実施した「平成26年 空家実態調査 集計結果」(※)によりますと、住宅を取得した経緯については、『相続により取得した』と回答した割合(52.3%)が最も高く、人が住まなくなった理由については、『死亡した』と回答した割合(35.2%)が最も高くなっています。これは、親の死亡などにより住宅を相続し、空き家となるケースが多いと考えることができます。

(※) 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)の調査対象のうち、戸建て空き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です。

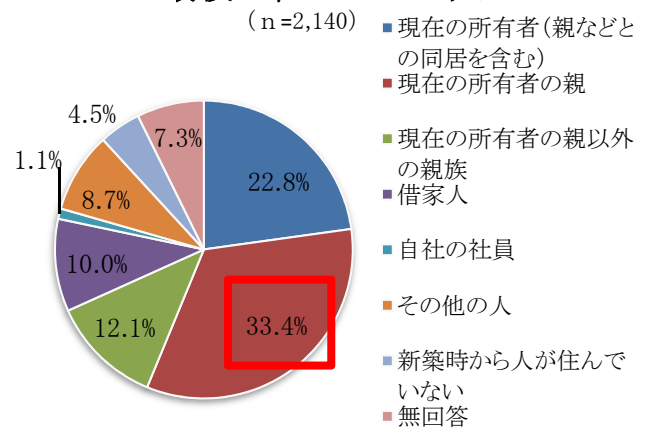
人が住まなくなった経緯

住宅を取得した経緯



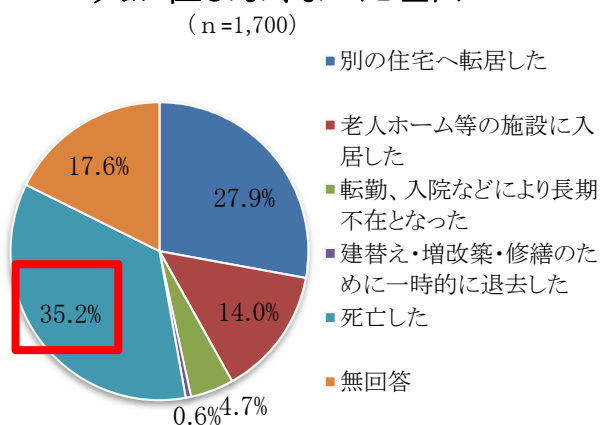
「平成26年空家実態調査 集計結果」(国土交通省住宅局)

最後に住んでいた人



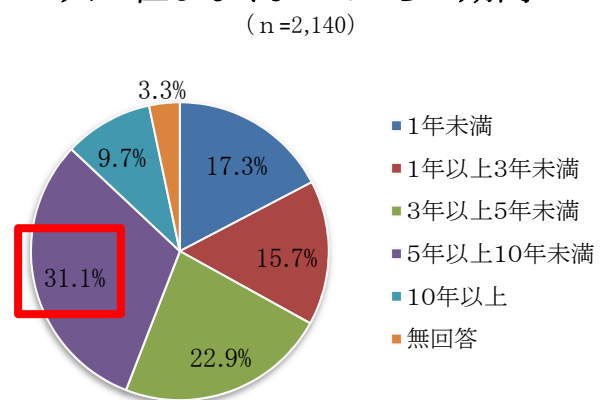
「平成26年空家実態調査 集計結果」(国土交通省住宅局)

人が住まなくなった理由



「平成26年空家実態調査 集計結果」(国土交通省住宅局)

人が住まなくなってからの期間



「平成26年空家実態調査 集計結果」(国土交通省住宅局)

昔ながらの家督相続が失われてきつつあり、親が死亡し、空き家となった実家の相続による取得が増えている。

(3) 新築重視の施策と消費者の意識

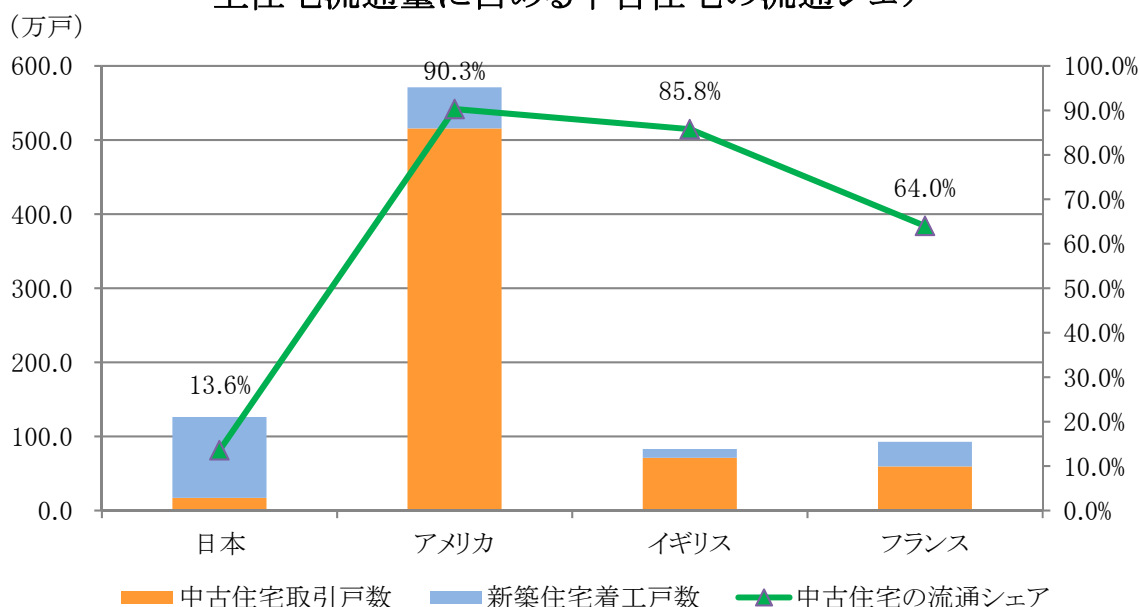
日本では、戦後の住宅不足に対応するため、新築住宅の供給に重点を置いた支援制度（住宅ローン減税、固定資産税の減額、不動産取得税の軽減など）を実施してきたことから、総体的には住宅購入時に新築住宅の優先意識が高く、中古住宅を選択する意識は低い傾向にあります。 「平成27年度民間住宅ローンの実態に関する調査結果報告書」（平成28年3月国土交通省住宅局）を見ると、新築住宅向けの新規貸出額が減少し、中古住宅向け新規貸出額は増加してきています。

全流通量に占める中古住宅の流通シェア

(単位：万戸)

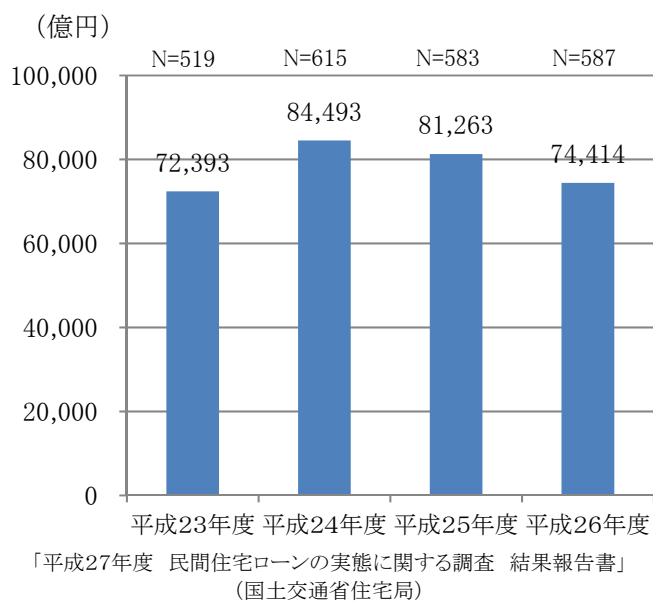
国名	Data	新築住宅 着工戸数 A	中古住宅 取引戸数 B	全住宅 流通量 C (A+B)	中古住宅の 流通シェア B÷C	対日本比
日本	H20	109	17.1	126.1	13.6%	—
アメリカ	H21	55.4	515.6	571.0	90.3%	6.6倍
イギリス	H21	11.8	71.1	82.9	85.8%	6.3倍
フランス	H21	33.4	59.4	92.8	64.0%	4.7倍

全住宅流通量に占める中古住宅の流通シェア

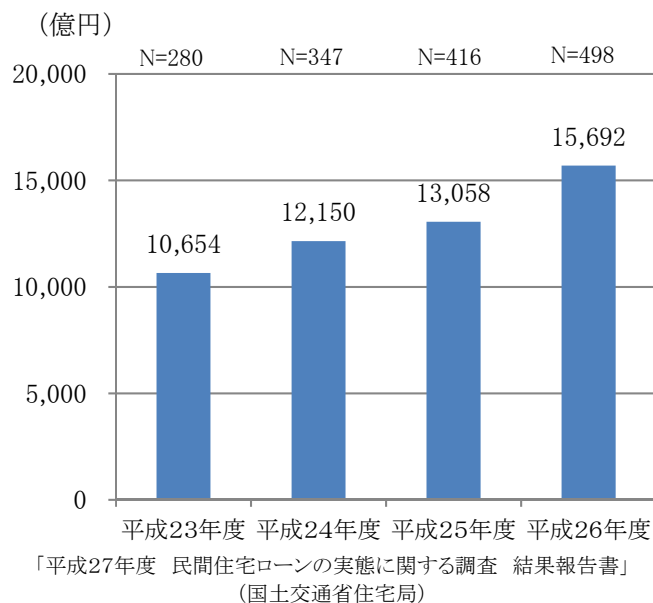


「平成25年中古住宅流通促進・活用に関する研究会」(国土交通省住宅局)

新築住宅向け新規貸出額の推移 【各年集計】



中古住宅向け新規貸出額の推移 【各年集計】



海外に比べて中古住宅の流通が極めて少ないが、国内においては中古住宅市場が拡大傾向にあり、利活用の関心が高まりつつある。

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な方針等について

(1) 基本理念

適切な管理がさ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、次に掲げる理念のもとに、空家等に関する施策を進めることとします。

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、効果的な空家等対策を講じていきます。

「空家等」とは、空家法第2条第1項に定義される「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。）」をいいます。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きます。

ア 空家等の所有者等の責務

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、空家等の適切な管理に努めるものとされています。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ための取り組みを推進します。

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、市民及び地元自治会との連携を強化します。

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します。また、空家等に関して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な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。

エ 移住定住の促進

移住希望者に対して、きめ細や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、受入態勢や情報発信力の強化を図るとともに、空家等を活用した移住定住の促進に取り組みます。

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あたっては、市民団体等の代表者、学識経験者等の有識者や、市の空家等対策の推進を行う担当部局職員によって構成される協議会で審議を行ったうえ、広く市民に対して開示し、透明性を図るとともに、情報発信を行うこととします。

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、協議会を活用し、公平かつ公正な判断を行うものとします。

「特定空家等」とは、空家法第2条第2項に定義される「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にあると認められる空家等」をいいます。

(2) 空家等に関する対策の対象とする地区

空家等に関する施策の対象とする地区は、新居浜市の全域とします。

なお、本市の都市計画法（昭和43年法律第100号）第8条第1項第1号に規定する用途地域の区域内又は最近の国勢調査の結果による人口集中地区の区域内については、防犯、防災及び衛生上の対策とともに、景観その他活性化の取り組み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します。

(3) 空家等に関する対策の対象とする空家等の種類

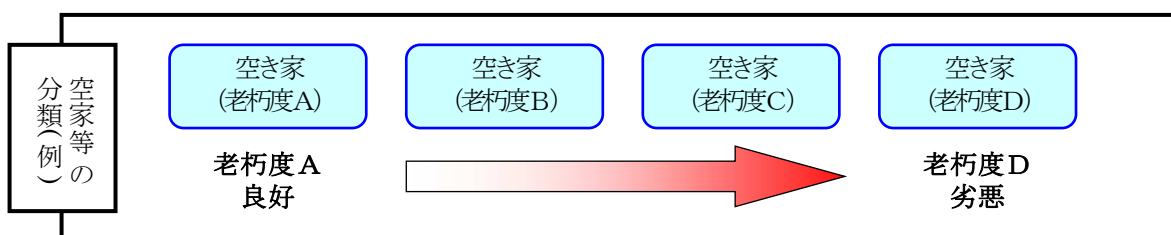
空家等に関する施策の対象とするものは、空家法第2条第1項に規定する「空家等」とします。

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、所有者等に対して今後の適正管理を促すなどの働きかけが必要となります。

(4) 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のある空家等は、その老朽度に比例して悪影響が引き起こされる場合が多いため、各種施策の対象を老朽度の程度によって分類します。

空家等対策の対象とする「空家等」のイメージ



空家等の相談

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。

空き家
(老朽度A)

空き家
(老朽度B)

空き家
(老朽度C)

空き家
(老朽度D)

適正管理

引き続き適正管理を行っていく空家等については、原則として次の空家等とします。
(ただし、空家等の破損等の状況によってはこの限りではありません。)

空き家
(老朽度A)

空き家
(老朽度B)

空き家
(老朽度C)

空き家
(老朽度D)

除 却

除却を検討する空家等については、原則として次の空家等とします。
(ただし、空家等の破損等の状況によってはこの限りではありません。)

空き家
(老朽度A)

空き家
(老朽度B)

空き家
(老朽度C)

空き家
(老朽度D)

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、原則として次の空家等とします。
(ただし、空家等の破損等の状況によってはこの限りではありません。)

空き家
(老朽度A)

空き家
(老朽度B)

空き家
(老朽度C)

空き家
(老朽度D)

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次の空家等とします。
(ただし、空家等の破損等の状況によってはこの限りではありません。)

空き家
(老朽度A)

空き家
(老朽度B)

空き家
(老朽度C)

空き家
(老朽度D)

2 計画期間

当初の計画期間は、平成29年度から令和2年度までの4年間でしたが、計画期間を5年間延長して令和7年度までとします。

なお、市内の空家等の状況や各種施策の実施による効果、社会情勢の変化等により、必要に応じて見直しを図るものとします。

3 空家等の調査について

(1) 空家等の所在等の調査

本市では、平成23年度に老朽危険家屋調査を実施し、追跡調査の後、平成27年度に特定空家等の候補となる空家等について実態調査を行っています。今後は、本計画の見直しに合わせて、実態を把握するための調査を行います。

また、平成28年度には所有者等への意向調査を行っており、相続による所有者の変更等や空家等の現状の変化に伴い、空家等に対する意向が変わることが考えられますので、適宜調査を行います。

所在等の調査にあたっては、次の手順で行います。

[STEP1] 事前調査

市民等から寄せられた空家等に関する情報や、実態調査のデータ、航空写真、住宅地図等の既往の資料を活用して、地域の空家等の概略を把握します。

[STEP2] 空家等の抽出

空家法第10条第1項の規定により取得した水道利用者情報等を活用して空家等の候補の抽出を行います。

[STEP3] 現地調査（外観調査）

住宅地区改良法施行規則（昭和35年6月27日建設省令第10号）に規定する住宅の不良度の測定基準等を活用し、外観目視による不良度の調査を行います。また、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、次のAからDに分類します。

分類	評点
A	0以上 25未満
B	25以上 50未満
C	50以上 100未満
D	100以上

[STEP4] 所有者等の特定

空家等の近隣への聞き込み（地元自治会への照会を含みます。）、登記情報、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、所有者や相続人等の特定を行います。

[STEP5] データベースの追加、修正又は更新等

空家等の所在地、現況、所有者等の氏名等の情報について、GIS（※）により地図上で管理している現データベースへの追加、修正又は更新等を行います。

（※）GIS … 地理情報システム Geographic Information System

[STEP6] 意向調査

所有者等に対して、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適宜実施します。

（2）特定空家等に該当するか否かを判定するための調査

現地調査（外観目視）によりD（評点100以上）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、立入調査を実施します。

4 空家等に関する相談体制等について

空家等の所有者からの適切な管理の方法、除却又は利活用に係る各種相談や、市民からの相談・通報等があったときは、次の相談体制により情報共有を図り、連携しながら対応します。

（1）庁内の相談体制

空家等に関する相談等が寄せられたときは、次の表に示すとおり、建築指導課空き家対策班を総合窓口として、空家等の状況や相談内容について聞き取りを行います。

寄せられた相談等を整理した後、その内容に応じて所管する担当課に情報提供し、迅速な対応を依頼していきます。

空き家に関する相談に対する庁内体制

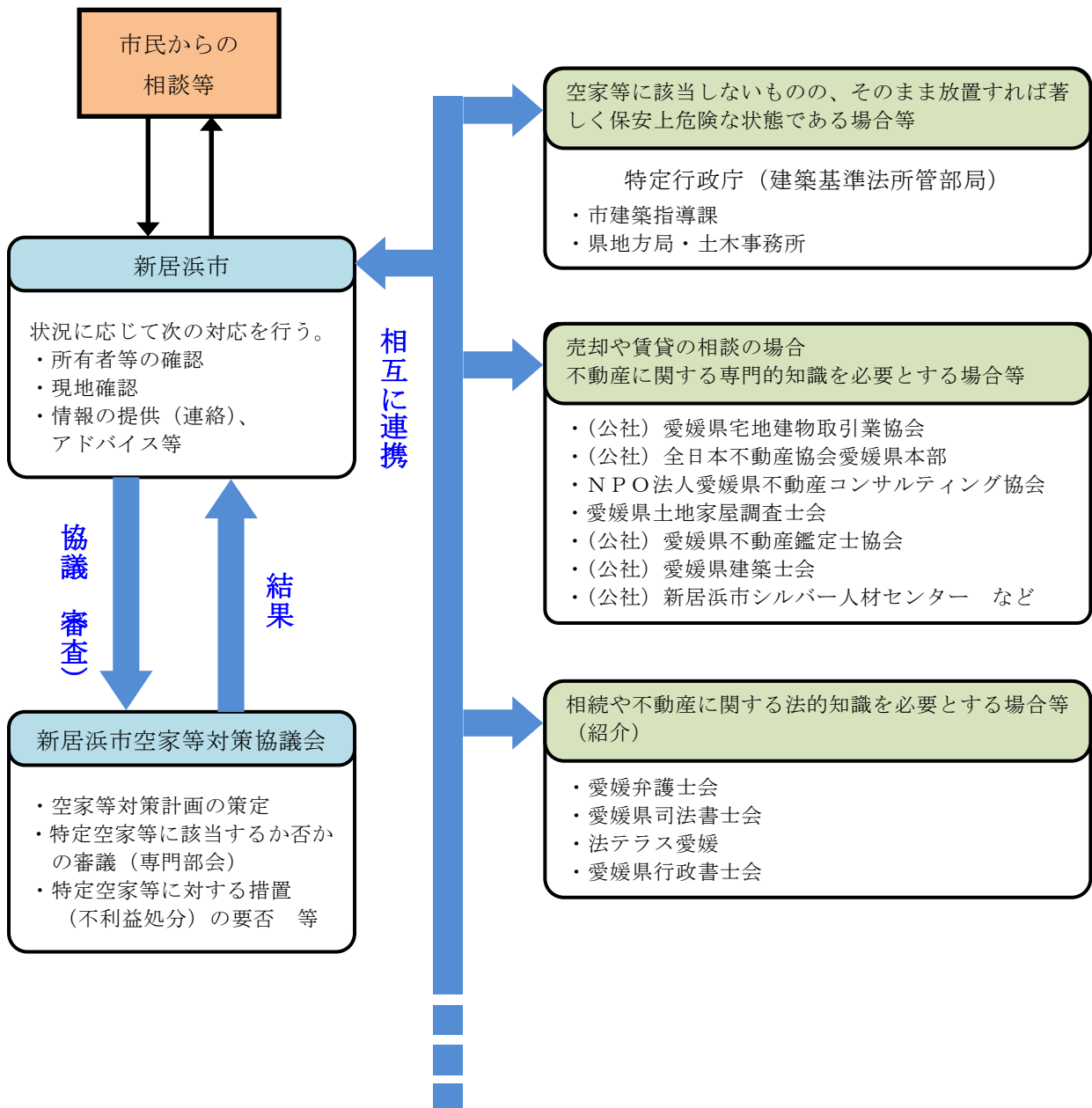
総合窓口		
建築指導課 空き家対策班	建築指導課 空き家対策班	空家等のデータベース整備、除却に関する相談、特定空家等に対する措置（指導・助言、勧告等）
	建築指導課	建築物の敷地、構造及び建築設備の適法な管理、著しく保安上危険又は衛生上有害となるおそれがあるとき
	道路課	沿道区域内で交通に危険を及ぼすおそれがあると認められるとき
	危機管理課	地域で災害・犯罪等が発生又は発生するおそれがあるとき
	ごみ減量課	土地及び建物の清潔を保つ、また、ごみ等が投棄されないよう必要な措置を講じるよう求めるとき
	消防本部 予防課	空家等への侵入防止、周囲の燃焼のおそれのある物件の除去、その他火災予防上必要な措置を講じるよう求めるとき
	地方創生 推進課	空き家の利活用に関する相談があった時（移住定住、空き家バンク）
	産業振興課	空き店舗対策（利活用等）
	地域 コミュニティ課	自治会関係への対応、広報等
	資産税課	所有者等の情報提供、固定資産税の住宅用地の特例等
	総務課	法整備等の協力
	その他 関係課所室	その他空家等に関する対応が必要な時

(2) 他の機関や外部関係団体との連携

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ます。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次のとおり定めることとして、相談案件に対する横断的な対応を行うこととします。また、空き家の適切な管理を推進するため、地域をよく知る、経験豊富な方が業務を行っている公益社団法人新居浜市シルバー人材センターと「空家等の適正な管理の推進に関する協定」を締結しています。

なお、特定空家等に関しては、新居浜市空家等対策協議会（専門部会）において、特定空家等に該当するか否かや、特定空家等と判定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します。

他の関係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あたっては、「新居浜市特定空家等判断基準」によるものとします。

2 特定空家等か否かの判定

「特定空家等」か否かの判定にあたっては、上記1を基に実施した調査結果を基に、新居浜市空家等対策協議会（専門部会）に諮って意見を聴取することとし、その意見を参考にしたうえで、市長が判断することとします。

また、併せて、同協議会において指導等の対象となる範囲や内容について確認を行うこととします。

3 特定空家等に対する措置等

上記2において、市長が特定空家等と判定したものについて、空家法第14条各項に基づく措置を検討することとしますが、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します。

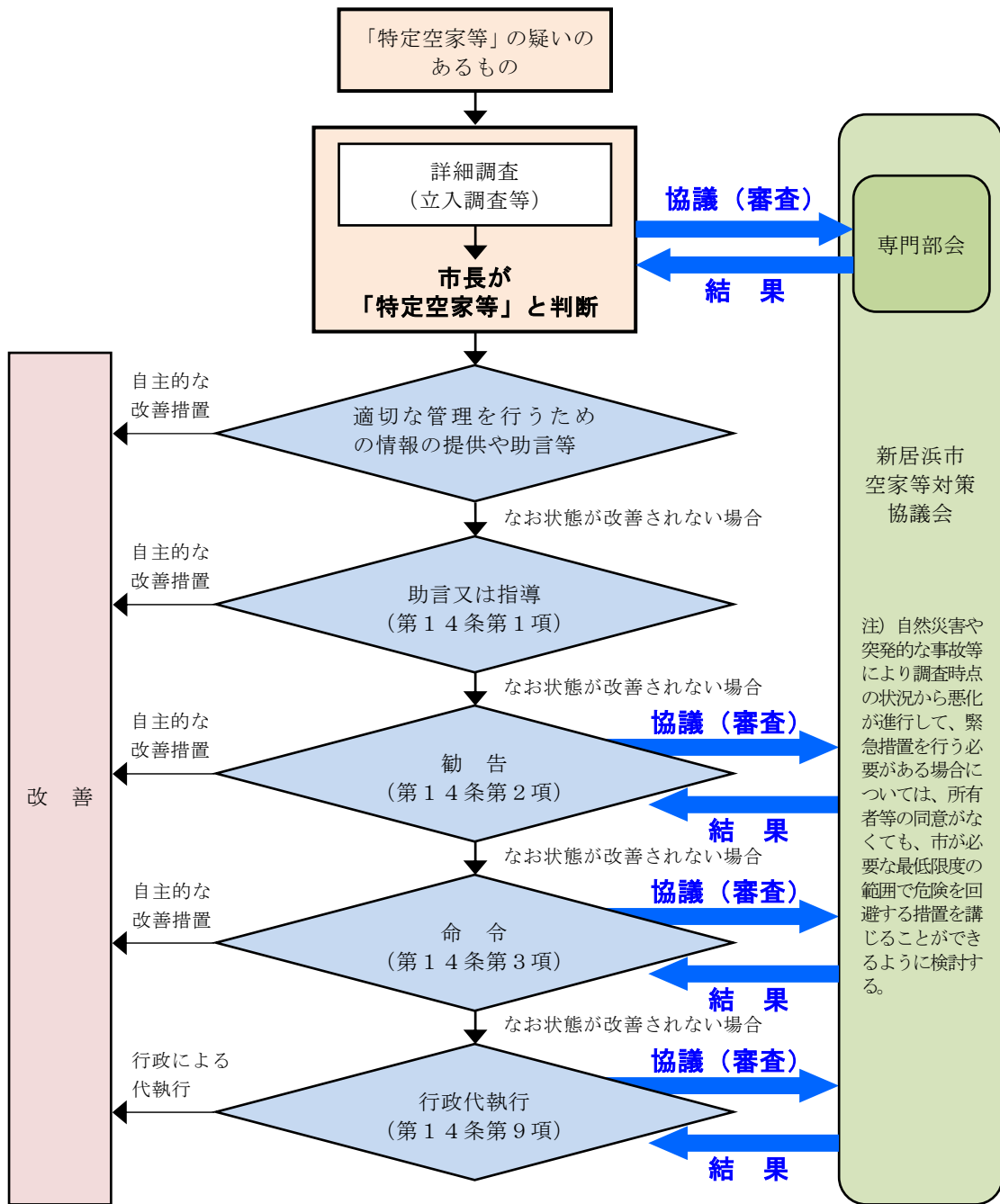
これらの空家等の状況に関する情報の提供（改善のためのアドバイス等を含みます。）を行ったにも関わらず、なお特定空家等の状態が改善されないと認められる場合は、空家法第14条第1項に規定する「助言又は指導」や、同条第2項に規定する「勧告」について、それぞれ相当の猶予期限を設けたうえで、段階的に実施します。

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りますが、これらの要否については、新居浜市空家等対策協議会の審議に諮ったうえで、必要な措置を講ずることになります。

なお、自然災害や突発的な事故等により調査時点の状況から悪化し、緊急に対応する必要がある場合については、所有者等の同意がなくても、市が必要な最低限度の範囲で危険を回避する措置（緊急措置）を講じることができるよう検討します。

※ 「必要な最低限度の範囲で危険を回避する措置（緊急措置）」とは、道路や公園等の不特定多数の人が利用する公共の場において、人の生命、身体及び財産に被害を及ぼすおそれがあることが明らかであって、建築材（瓦、トタン板、外壁材等）が落下・飛散するおそれがある場合に危険を知らせる看板やバリケード等を設置する、又は屋根材や雨樋等を取り外して敷地内に置く、倒れるおそれのある立木や落下のおそれのある看板をロープ等で補強する等の軽易な行為を想定しています。

特定空家等に対する措置等のフロー



4 老朽危険空家除却補助制度

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等にある空家等については、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、新居浜市老朽危険空家除却事業を活用し、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します。

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様々な問題について、市民に対して広報活動を行い、情報発信及び普及啓発を図ります。

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法策を検討、共有できるようにします。

【具体的な取り組み】

- 市民に対する意識啓発のための出前講座等の実施
- 市政だよりへの意識啓発記事の掲載等

2 空家等の活用の促進に関する事項

(1) 新居浜市空き家バンク

本市への移住、定住を促進し、地域に存する空き家の有効活用を図ることを目的として、賃貸や売却を希望する所有者等から空き家情報を提供していただき、市ホームページ等を通じて利用希望者に情報提供するとともに、愛媛県宅地建物取引業協会新居浜支部の協力を得て、活用につなげるためのマッチングを行います。

(2) 移住者のための住宅改修支援

本市への移住、空き家の有効活用を促進するため、空き家バンク（新居浜市・愛媛県）に登録された一戸建住宅を購入又は賃貸し、住宅改修を行う愛媛県外からの移住者（世帯構成員のうち少なくとも1名は50歳未満等の条件を満たす方）を対象に、愛媛県と新居浜市が住宅改修工事及び家財搬出・処分費用の一部を補助します。

(3) 一般社団法人 移住・住みかえ支援機構（J T I）マイホーム借上げ制度の活用

J T I（※1）と協力し、50歳以上のシニアを対象にマイホームを借り上げて賃貸住宅として転貸する、J T Iのマイホーム借上げ制度（※2）の活用に向けた体制整備を進め、空き家の有効活用を促します。

※1 移住・住みかえ支援機構：国土交通省の支援のもと平成18年4月に設立されています。国の基金によるバックアップ（一財）高齢者住宅財団の債務保証基金）を受け、「マイホーム借上げ制度」等を運営しています。

※2 シニアライフには広すぎたり、住みかえにより使われなくなった家を、最長で終身にわたって借り上げて転貸し、安定した賃料収入を保証するシステムです。ただし、所定の耐震性能を有することが条件で、入居者との契約は3年ごとの定期借家契約を基本とし、1人目の入居者が決定以降は、空室が発生しても規定の賃料を保証します。

(4) 空家等に係る跡地の活用について

空家等の跡地について、建物同様、所有者等に第一義的な責任があることを前提として、適切な管理を行うよう促します。

また、市場の流通を図ることは土地利用にとって重要であることから、所有者等に売却の意思がある場合は、所有者等の同意を得て、不動産取引業等の団体に土地情報等の提供を行います。

なお、安心して安全に暮らすことのできるまちづくりの観点から、有効な活用に向けた調査、研究を進めます。

(5) その他

- 中古住宅の流通活性化に関する情報周知（県、関係団体との連携）
（上記（3）のJ T Iの取り組みも関連）
- インスペクション（住宅診断）に関する取り組み
- 目的の定まっていない空き家の賃貸化促進（街づくり組織や、不動産団体との連携）
- 空き家を地域の滞在型交流施設として整備
- 住宅リフォーム助成制度の活用（既存の独自のリフォーム補助に、空き家活用を追加。上記（2）との区別は必要。）
- 商店街の空き店舗改修（活用）支援制度
- 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）
- 空き家を公営住宅として活用（借上げ等）
- 木造住宅耐震化補助

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

市民が計画の内容について容易に知ることができ、かつ、広く本市の取り組みを周知することができるインターネットを有効活用し、本市のホームページで公表することとします。

(2) 補助金・融資制度

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、本市が設けている補助制度を有効活用し、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しします。

《再掲》

- 新居浜市老朽危険空家除却事業
- 移住者住宅改修支援事業

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、次に掲げる県内の主要な金融機関において、空き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してします。

- 株式会社 伊予銀行
- 株式会社 愛媛銀行
- えひめ未来農業協同組合
- 愛媛信用金庫
- 四国労働金庫
- 川の江信用金庫
- 東予信用金庫
- 宇和島信用金庫

資料

1 空家等対策の推進に関する特別措置法

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)

(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つ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する。

(市町村の責務)

第四条 市町村は、第6条第1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っ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のために利用する目的で都が保有する情報であって、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（周辺的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、過失がなくて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（過失がなくて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。

- 1 2 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。
- 1 3 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。
- 1 4 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。
- 1 5 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。

附 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。

（平成二十七年政令第五〇号で、本文に係る部分は、平成二十七年二月二六日から、ただし書に係る部分は、平成二十七年五月二十六日から施行）

（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。

2 空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則

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。

附 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。

3 新居浜市空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則

新居浜市空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則

(平成29年9月29日 新居浜市規則第35号)

(様式省略)

(趣旨)

第1条 この規則は、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。)の施行に関し必要な事項を定めるものとする。

(定義)

第2条 この規則において使用する用語の意義は、法において使用する用語の例による。

(立入調査)

第3条 法第9条第3項の規定による通知は、立入調査通知書(第1号様式)により行うものとする。

2 法第9条第4項の身分を示す証明書は、立入調査員証(第2号様式)とする。

(助言又は指導)

第4条 法第14条第1項の助言は、原則として口頭により行うものとする。

2 法第14条第1項の指導は、指導書(第3号様式)により行うものとする。

(勧告)

第5条 法第14条第2項の規定による勧告は、勧告書(第4号様式)により行うものとする。

(命令)

第6条 法第14条第3項の規定による命令は、命令書(第5号様式)により行うものとする。

(命令に係る事前の通知等)

第7条 法第14条第4項の通知書は、命令に係る事前の通知書(第6号様式)とする。

2 前項の通知書の交付を受けた者は、代理人を選任したときは、その資格を証明する書類を市長に提出しなければならない。

3 前項の代理人がその資格を失ったときは、当該代理人を選任した者は、書面でその旨を市長に届け出なければならない。

(命令に係る意見書)

第8条 法第14条第4項の意見書は、命令に係る意見書(第7号様式)とする。

(意見の聴取の請求等)

第9条 法第14条第5項の規定による請求は、意見の聴取請求書(第8号様式)により行わなければならない。

2 法第14条第5項の規定による請求をした者(以下「聴取請求者」という。)は、同項の規定による公開による意見の聴取(以下「意見の聴取」という。)において代理人を選任したときは、その資格を証明する書類を市長に提出しなければならない。

3 前項の代理人がその資格を失ったときは、当該代理人を選任した者は、書面でその旨を市長に届け出なければならない。

(意見の聴取の通知)

第10条 法第14条第7項の規定による通知は、意見の聴取実施通知書(第9号様式)により行うものとする。

(意見の聴取に出頭できない旨の届出)

第11条 聴取請求者又はその代理人が、やむを得ない理由により意見の聴取に出頭できないときは、意見の聴取の期日の前日までに、書面によりその旨を市長に届け出なければならない。

(意見の聴取の延期)

第12条 市長は、前条の規定による届出の理由が正当であると認めるとき又は災害その他やむを得ない理由により意見の聴取の期日にこれを行うことができないときは、意見の聴取を延期することができる。

2 市長は、前項の規定により意見の聴取を延期したときは、その期日、延期した理由その他必要な事項を聴取請求者又はその代理人に通知するとともに、これを公告するものとする。

(意見の聴取の主宰)

第13条 意見の聴取は、市長又は市長の指名する者(以下「議長」という。)が主宰する。

(関係職員等の出席)

第14条 議長は、必要があると認めるときは、関係行政機関の職員その他相当と認める者の出席を求め、その意見を聴くことができる。

(意見の聴取の方法)

第15条 意見の聴取は、口述審問により行う。

(発言)

第16条 意見の聴取において発言しようとする者は、議長の許可を受けなければならない。

(秩序維持)

第17条 議長は、意見の聴取の秩序を維持するため、意見の聴取を妨害し、又はその秩序を乱す者に対し退場を命ずる等適当な措置をとることができる。

(意見の聴取の終結)

第18条 聴取請求者又はその代理人が、議長の質問に対して答弁せず、又は議長の許可なく退場したときは、意見の聴取を終結することができる。

(意見の聴取の請求の取消し)

第19条 議長は、聴取請求者又はその代理人が第11条の規定による届出をせず、又は正当な理由なく意見の聴取の期日に出頭しないときは、法第14条第5項の規定による請求を取り消したものとみなす。

(代執行)

第20条 法第14条第9項の規定により市長が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場合(以下「代執行を行う場合」という。)における行政代執行法(昭和23年法律第43号)第3条第1項の規定による戒告は、戒告書(第10号様式)により行うものとする。

2 代執行を行う場合の行政代執行法第3条第2項の規定による通知は、代執行令書(第

1 1号様式) により行うものとする。

3 代執行を行う場合の行政代執行法第4条の証票は、執行責任者証(第12号様式)とする。

4 代執行を行う場合の行政代執行法第5条の規定による納付の命令は、代執行費用納付命令書(第13号様式)により行うものとする。

(公示)

第21条 法第14条第11項及び空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則(平成27年総務省・国土交通省令第1号)の規定に基づく公示は、次に掲げる方法により行うものとする。

(1) 標識(第14号様式)の設置

(2) 新居浜市公告式条例(昭和25年条例第12号)第2条第2項に規定する掲示場への掲示

(3) インターネットを利用して閲覧に供する方法

(その他)

第22条 この規則に定めるもののほか、必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

この規則は、公布の日から施行する。

4 新居浜市空家等対策協議会設置要綱

新居浜市空家等対策協議会設置要綱

(設置)

第1条 この要綱は、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7条第1項の規定に基づき、新居浜市空家等対策協議会(以下「協議会」という。)を設置する。

(所掌事務)

第2条 協議会は、空家等対策計画(法第6条第1項に規定する空家等対策計画をいう。)の作成及び変更並びに実施について協議を行う。

2 協議会は、前項に定めるもののほか、空家等の適正な管理に関する事項について協議することができる。

(組織)

第3条 協議会は、会長及び委員をもって組織する。

2 会長は、市長をもって充てる。

3 会長は会務を総理する。

4 会長に事故があるときは、あらかじめその指名する委員がその職務を代理する。

5 委員は、次に掲げるものから市長が委嘱し、又は任命する。

(1) 市民団体等の代表者

(2) 法務、不動産及び建築等に関する学識経験者

(3) 空家等対策の推進を行う新居浜市担当部局職員

6 委員の定数は15人以内とする。

7 委員の任期は2年とし、再任を妨げない。ただし、補欠の委員の任期は、その前任者の残任期間とする。

(会議)

第4条 協議会の会議は、会長が招集し、その議長となる。

2 協議会は、必要に応じて、関係機関等の説明若しくは意見又は助言を求めることができる。

(専門部会)

第5条 会長は、協議会から付託される事項について調査検討する専門部会を設置することができる。

(事務局)

第6条 協議会の事務局は、空家等に係る施策を所管する課で処理する。

(雑則)

第7条 この要綱に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、会長が協議会に諮り定める。

附 則

この要綱は、平成28年4月1日から施行する。

5 新居浜市老朽危険空家除却事業補助金交付要綱

新居浜市老朽危険空家除却事業補助金交付要綱

(様式省略)

(趣旨)

第1条 この要綱は、安全安心な生活環境の確保及び良好な地域景観の保全を図るため、老朽化等による危険な空家を除却する者に対し、新居浜市老朽危険空家除却事業補助金(以下「補助金」という。)を予算の範囲内において交付するものとし、その交付については、新居浜市補助金等交付規則(平成9年規則第9号。以下「規則」という。)に定めるもののほか、必要な事項を定めるものとする。

(用語の定義)

第2条 この要綱において次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- (1) 空家 主として居住の用に供する建築物(倉庫、車庫その他の建築物又は工作物が附属するときは、それらの建築物又は工作物を含む。)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をいう。
- (2) 老朽危険空家 前号に掲げるもののうち、そのまま放置すれば倒壊につながるおそれがあり、周辺的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で、別表に掲げる基準により、空家の不良度が100点以上であるものをいう。

(補助対象建築物)

第3条 補助金の交付の対象となる空家(以下「補助対象建築物」という。)は、老朽危険空家のうち、次の各号のすべてに該当する建築物とする。

- (1) 新居浜市の区域内に存するもの
 - (2) 都市計画法(昭和43年法律第100号)第8条第1項第1号に規定する用途地域の区域内、本市において同法第7条第1項に規定する区域区分を廃止する前の同法第3項に規定する市街化調整区域の区域内及び市内のうち別子山村編入前の旧別子山村の区域内に存するもの
 - (3) 次のいずれかに該当するもののうち、倒壊した場合当該建築物が存する敷地と沿道との境界を越え、避難等に支障をきたすおそれがあるもの
- ア 災害対策基本法(昭和36年法律第223号)第2条第10号に基づく地域防災計画に位置付けられた緊急輸送道路又は避難路の沿道に位置するもの
- イ 建築物の耐震改修の促進に関する法律(平成7年法律第123号)第5条第1項及び第6条第1項に基づく耐震改修促進計画に位置付けられた避難路の沿道に位置するもの
- ウ 建築物が立ち並んでいる道の沿道に位置するもの
- (4) 前各号に掲げるもののほか、周辺住環境を悪化させ、放置されたままになっている空家で、特に市長が認めるもの

(補助対象者)

第4条 補助金の交付の対象となる者（法人を除く。以下「補助対象者」という。）は、市税等に滞納がない者及び暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第6号に規定する暴力団員でない者又は暴力団若しくは暴力団員と密接な関係を有しない者で、次の各号のいずれかに該当する者とする。

- (1) 補助対象建築物の登記事項証明書（未登記の場合は固定資産課税台帳記載事項証明書）に所有者として登録されている者
- (2) 前号に規定する者の相続人
- (3) 前2号に規定する者から補助対象建築物の除却についての委任を受けた者

2 前項の規定にかかわらず、補助対象建築物が複数人の共有である場合又は補助対象建築物の登記事項証明書に所有権以外の物権（賃借権を含む。）の設定がある場合は、あらかじめ当該共有者（補助金の申請をしようとする者が共有者の1人である場合は、当該補助金の申請をしようとする者を除く。）又は権利者から補助対象建築物の除却についての同意を得なければならない。

（補助対象工事）

第5条 補助金の交付の対象となる工事（以下「補助対象工事」という。）は、補助対象者が行う補助対象建築物の除却工事で、次に掲げる要件をすべて満たすものとする。

- (1) 除却工事に要する費用が50万円以上（消費税及び地方消費税の額を除く。）であること。
- (2) 新居浜市内に本店又は支店等の事業所等を有し、かつ建設業法（昭和24年法律第100号）に基づく建設業のうち、土木工事業、建築工事業若しくは解体工事業のいずれかに係る建設業の許可を受けた者又は建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律（平成12年法律第104号。以下「建設リサイクル法」という。）に基づく解体工事業の登録を受けた者と契約を締結し、施工するものであること。
- (3) この補助金の申請をした日の属する年度の2月末日までに補助対象工事が完了すること。

2 前項の規定にかかわらず、次の各号のいずれかに該当するものは、補助金の交付の対象としない。

- (1) 公共工事等による移転、建替えその他の補償の対象となる工事
- (2) 老朽危険空家（長屋住宅を除く。）の一部分を除却する工事
- (3) 他の補助制度を利用する場合で当該補助制度において重複計上が認められない工事
- (4) 家財道具、機械、車両等の動産の処分
- (5) その他市長が適当でないと認める工事

（補助対象経費）

第6条 補助金の交付となる対象経費（消費税及び地方消費税の額を除く。以下「補助対象経費」という。）は、前条に規定する補助対象工事に要する費用と国土交通大臣が定める標準除却費により算定した額を比較し、いずれか低い方の額とする。

2 前項に規定する国土交通大臣が定める標準除却費は、当該年度における「住宅局所管事業に係る標準建設費等について（国土交通事務次官通知）」に規定する除却工事費とする。

（補助金の額）

第7条 補助金の額は、前条の規定により算出した補助対象経費に10分の8を乗じて得た額とし、80万円を上限とする。

2 前項の額に千円未満の端数があるときは、これを切り捨てた額を補助金の額とする。

(事前調査)

第8条 補助金の交付を申請しようとする者(以下「調査申請者」という。)は、次条に規定する補助金の交付申請をする前に、老朽危険空家が補助対象建築物に該当するかどうか及び補助対象者に該当するかどうかについて、新居浜市老朽危険空家除却事業事前調査申請書(第1号様式。以下「事前調査申請書」という。)に次に掲げる書類を添えて市長に提出し、あらかじめ事前調査を受けなければならない。

- (1) 補助対象者であることを証する書類、登記事項証明書(建物が未登記の場合は固定資産課税台帳記載事項証明書)
- (2) 補助対象建築物であることを証する書類、位置図、平面図及び床面積求積図、配置図、現況写真
- (3) 必要に応じて、委任状(第2号様式)、誓約書(第3号様式)、共有者施工同意書(第5号様式)、物権設定者施工同意書(第6号様式)、相続が確認できる書類
- (4) 前3号に掲げるもののほか、市長が必要と認める書類

2 市長は、前項に規定する事前調査申請書を受領したときは、速やかにその内容を審査し、必要に応じて現地確認を行うものとする。なお、建築物の内部を確認しなければ当該建築物の不良度の判定ができないときは、事前調査申請書を提出した調査申請者の同意を得て当該建築物に立ち入って調査するものとする。

3 市長は、前項の事前調査を実施した結果を新居浜市老朽危険空家除却事業事前調査結果通知書(第7号様式)により、調査申請者に通知するものとする。

(補助金の交付申請)

第9条 補助金の交付を受けようとする補助対象者(以下「交付申請者」という。)は、補助対象工事の着手前に新居浜市老朽危険空家除却事業補助金交付申請書(第8号様式。以下「交付申請書」という。)に次に掲げる書類を添えて、市長に提出しなければならない。ただし、個人情報確認同意書(第9号様式)を提出する場合は、第3号の書類を省略することができる。

- (1) 工事計画書(第10号様式)
- (2) 除却工事の見積書(内訳明細のわかるもの)
- (3) 納税証明書(未納がないことがわかるもの)
- (4) 交付申請者がこの補助金の交付申請手続きを他の者に委任するときは委任状
- (5) 事前調査結果通知書の写し
- (6) 前各号に掲げるもののほか、市長が特に必要と認める書類

2 交付申請者は、補助金の受領を補助対象工事の施工者に委任することができる。この場合において、交付申請者は、第1項の交付申請書に代理受領予定届出書(第11号様式)を添付するものとする。

(交付の決定等)

第10条 市長は、前条に規定する交付申請書の提出があったときは、その内容を審査し、適当と認めたときは、補助金の交付を決定し、新居浜市老朽危険空家除却事業補助金交

付決定通知書（第12号様式）により交付申請者に通知するものとし、適当と認められなかったときは、補助金の不交付を決定し、新居浜市老朽危険空家除却事業補助金不交付決定通知書（第13号様式）により交付申請者に通知するものとする。

（補助金交付の条件）

第11条 補助金交付の条件は、次に定めるとおりとする。

- （1）補助対象工事を変更又は中止しようとするときは、市長に届出をすること。
- （2）補助対象工事が建設リサイクル法第9条第1項に規定する対象建設工事である場合には、愛媛県知事に同法第10条第1項に規定する届出をすること。
- （3）第10条の規定により交付の決定の通知を受けた者（以下「交付決定者」という。）が補助対象工事完了後の跡地の所有者であるときは、その跡地を周辺に悪影響を及ぼさないよう適正な維持管理に努めること。
- （4）前各号に掲げるもののほか、市長が特に必要があると認める事項

（補助事業の着手）

第12条 補助事業の着手は、第10条の規定による補助金の交付の決定の通知後に行わなければならない。

（申請の取下げ）

第13条 交付決定者は、決定の通知を受領した場合において、当該通知に係る補助金の交付の決定の内容又はこれに付された条件によることができないときは、新居浜市老朽危険空家除却事業補助金交付申請取下書（第14号様式）を市長に提出し申請の取下げをすることができる。

2 前項の規定による申請の取下げがあったときは、この申請に係る補助金等の交付の決定はなかったものとみなす。

（事業内容の変更・中止）

第14条 交付決定者は、補助対象事業の内容を変更し、又は中止しようとするときは、直ちに新居浜市老朽危険空家除却事業補助金交付変更（中止）申請書（第15号様式）に次に掲げる書類を添えて市長に提出し、承認を受けなければならない。

- （1）変更するときは、工事変更計画書（第16号様式）
- （2）変更するときは、変更内容のわかる図面、写真等
- （3）変更するときは、変更後の除却工事の見積書（内訳明細のわかるもの）
- （4）前各号に掲げるもののほか、市長が特に必要と認める書類

2 市長は、前項の規定による申請があったときは、その内容を審査し、適当と認めるときは、新居浜市老朽危険空家除却事業補助金交付変更（中止）承認通知書（第17号様式）により、交付決定者に通知するものとする。

（完了実績報告）

第15条 交付決定者は、補助対象工事が完了したときは、完了後15日以内又はこの補助金の申請をした日の属する年度の3月10日のいずれか早い日までに新居浜市老朽危険空家除却事業完了実績報告書（第18号様式。以下「報告書」という。）に、次に掲げる書類を添えて、市長に提出しなければならない。

- （1）工事請負契約書又は請書の写し
- （2）工事写真（竣工状況及び工事中の分別解体等、補助対象事業の内容が確認できるもの）

- (3) 工事を行った者の工事完了証明書（第19号様式）
- (4) 補助対象工事に係る請求書の写し（内訳明細のわかるもの）
- (5) 領収書等除却に要した経費の支払いを証する書類の写し
- (6) 前各号に掲げるもののほか、市長が特に必要と認める書類

2 交付決定者は、補助金の受領を補助対象工事の施工者に委任する場合は、当該請求書の金額から補助金額を差し引いた金額の領収書（写し）を添付するものとする。

（補助金の額の確定）

第16条 市長は、前条に規定する報告書の提出を受けたときは、その内容を審査し、適当と認めるときは、交付すべき補助金の額を確定し、新居浜市老朽危険空家除却事業補助金交付額確定通知書（第20号様式。以下「確定通知」という。）により当該交付決定者に通知するものとする。

（補助金の請求等）

第17条 前条に規定する補助金の額の確定通知を受けた交付決定者は、補助金の交付の請求をしようとするときは、新居浜市老朽危険空家除却事業補助金請求書（第21号様式。以下「請求書」という。）を市長に提出しなければならない。

2 交付決定者（第9条第2項の届出を行った者に限る。）が、前項の補助金の交付請求をするにあたり、その補助金の受領を補助対象工事の施工者に委任する場合は、請求書に補助金の代理受領に係る委任状（第22号様式）を添付するものとする。

3 市長は、前2項に規定する請求書を受理した場合は、補助金を交付するものとする。

（交付決定の取消し及び補助金の返還）

第18条 市長は、交付決定者が次のいずれかに該当する場合は、補助金の交付決定の全部又は一部を取り消すことができる。

- (1) 補助対象工事を取り止めたとき。
- (2) 偽りその他不正な手段により補助金の交付決定を受けたとき。
- (3) 補助金の交付の条件に違反したとき。
- (4) 補助金を他の目的に使用したとき。
- (5) 前各号に掲げるもののほか、市長が不相当と認めるとき。

2 前項の規定は、第16条の補助金の額の確定通知を行った後においても同様とする。

3 市長は、前項の規定により補助金の交付決定を取り消した場合において、その取消しに係る補助金が既に交付されているときは、この補助金の交付を受けた交付決定者に対して、期限を定めてその全部又は一部の返還を命ずることができる。

（指導監督）

第19条 市長は、事業の実施に関して、必要に応じて現地を調査し、又は交付決定者に対して報告を求め、若しくは必要な措置を講じるよう指導することができる。

（その他）

第20条 この要綱に定めるもののほか、本事業の実施に関し必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

この要綱は、平成28年4月1日から施行する。

附 則

この要綱は、平成29年4月1日から施行する。

附 則

(施行期日)

1 この要綱は、平成30年5月1日から施行する。

(経過措置)

2 この要綱の施行の際現に改正前の新居浜市老朽危険空家除却事業補助金交付要綱（以下「旧要綱」という。）の様式の規定により使用されている書類は、改正後の新居浜市老朽危険空家除却事業補助金交付要綱の様式の規定によるものとみなす。

3 この要綱の施行の際現に旧要綱の様式の規定により作成されている用紙は、当分の間、これを使用し、又は所要の調整をして使用することができる。

附 則

この要綱は、令和元年6月1日から施行する。

附 則

この要綱は、令和2年4月1日から施行する。

附 則

この要綱は、令和2年7月1日から施行する。

別表（第2条関係）

1 住宅の不良度の測定基準（木造住宅等）

評価区分	評価項目	評価内容	評点	最高 評点
1 構造一般 の程度	(1)基礎	ア 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
		イ 構造耐力上主要な部分である基礎がないもの	20	
	(2)柱	構造耐力上主要な部分である柱の最小径が7.5センチメートル未満のもの	20	
	(3)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	
	(4)床	主要な居室の床の高さが45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	
	(5)天井	主要な居室の天井の高さが2.1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	
	(6)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	
2 構造の腐 朽又は破 損の程度	(1)床	ア 根太落ちがあるもの	10	100
		イ 根太落ちが著しいもの又は床が傾斜しているもの	15	
		ウ 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	
	(2)基礎、土台、 柱又ははり	ア 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	
		イ 基礎に不同沈下のあるもの、柱の傾斜が著しいもの、はりが腐朽し、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	
		ウ 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	
	(3)外壁又は界壁	ア 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、下地の露出しているもの	15	
イ 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		
(4)屋根	ア 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		

			イ 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垂れ下がったもの	25	
			ウ 屋根が著しく変形したもの	50	
3	防火上又は避難上の構造の程度	(1)外壁	ア 延焼のおそれのある外壁があるもの	10	50
			イ 延焼のおそれのある外壁の壁面数が3以上あるもの	20	
		(2)防火壁、界壁等	ア 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	
			イ 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	
		(3)屋根	屋根が可燃性材料でふかれているもの	10	
		(4)廊下、階段等	ア 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	
			イ 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	
4	電気設備	(1)主要な居室の電灯	主要な居室に電灯がないもの	20	30
		(2)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	
5	給水設備	(1)水栓の位置	水栓又は井戸が戸内にないもの	10	30
		(2)給水源	ア 井戸水を直接利用するもの	15	
			イ 雨水等を直接利用するもの	30	
		(3)水栓の使用方法	ア 水栓を共用するもの	10	
	イ 水栓を10戸以上で共用するもの		20		
6	排水設備	(1)汚水	ア 汚水の排水末端が吸込みますであるもの	10	30
			イ 汚水の排水設備がないもの	20	
		(2)雨水	雨樋がないもの	10	
7	台所	(1)台所の有無	台所がないもの又は仮設のもの	30	30
		(2)台所の設備	ア 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	
			イ 台所内に水栓がなく流しに排水接続がないもの	20	
		(3)台所の使用方法	ア 台所を共用するもの	10	
			イ 台所を10戸以上で共用するもの	20	

8	便所	(1)便所の有無	便所がないもの又は仮設のもの	30	30
		(2)便所の位置	便所が戸内にないもの	10	
		(3)便槽の形式	ア 便槽が改良便槽であるもの	5	
			イ 便槽が改良便槽以外の汲取便槽であるもの	10	
		(4)便所の使用方法	ア 便所を共用するもの	10	
			イ 便所を10戸以上で共用するもの	20	

備考 1の評定項目につき該当評定内容が2又は3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。

2 住宅の不良度の測定基準（鉄筋コンクリート造）

評定区分	評定項目	評定内容	評点	最高評点	
1	構造一般の程度	(1)基礎	基礎が建物の地盤の状況に対応して適切な構造でないもの	30	60
		(2)柱及び耐力壁の配置	柱及び耐力壁の全体の配置が構造耐力上適当でないもの	15	
		(3)柱及び耐力壁の断面積	ア 一階の柱及び耐力壁の断面積から算出される強度指標 C が0.4以上0.6未満のもの	20	
			イ 一階の柱及び耐力壁の断面積から算出される強度指標 C が0.4未満のもの	40	
		(4)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切な構造でないもの	25	
		(5)増築が行われた外壁又は屋根	増築が行われた外壁(屋外側に増築が行われたものに限る。)又は屋根が適切な構造でないもの	30	
		(6)床	ア 最下階の主要な居室の床の構造が木造である場合における床の高さが45センチメートル未満のもの又は最下階の床以外の床が適切な構造でないもの	10	
			イ 最下階の主要な居室の床の構造が木造である場合における床の高さが45センチメートル未満で最下階の床以外の床が適切な構造でないもの	20	
		(7)天井	主要な居室の天井の高さが2.1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	
(8)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			

2	構造の劣化又は破損の程度	(1)床	ア 構造耐力上支障のあるひび割れがあるもの、漏水があるもの等小修理を要するもの	10	80
			イ たわみ又は変形があるもの、さび汁が目立つもの、コンクリートの剥離があるもの等中規模の修理を要するもの	15	
			ウ たわみ又は変形が大きいもの、鉄筋が露出しさびがあるもの、コンクリートの剥離が多くあるもの等大修理を要するもの	25	
		(2)基礎、柱、はり又は耐力壁	ア 構造耐力上支障のあるひび割れがあるもの、漏水があるもの等小修理を要するもの	15	
			イ 変形又は不同沈下があるもの、さび汁が目立つもの、コンクリートの剥離があるもの等中規模の修理を要するもの	20	
			ウ 変形又は不同沈下が大きいもの、鉄筋が露出しさびがあるもの、コンクリートの剥離が多くあるもの等大修理を要するもの	40	
			エ 変形又は不同沈下が著しく崩壊の危険のあるもの	80	
		(3)壁（耐力壁を除く。）	ア 構造耐力上支障のあるひび割れがあるもの、漏水があるもの等小修理を要するもの	10	
			イ 変形があるもの、さび汁が目立つもの、コンクリートの剥離があるもの等中規模の修理を要するもの	15	
			ウ 変形が大きいもの、鉄筋が露出しさびがあるもの、コンクリートの剥離が多くあるもの等大修理を要するもの	25	
		(4)外壁	ア 外壁の仕上材料に浮きがあり剥落のおそれのあるもの	15	
			イ 外壁の仕上材料が剥落し危害を生ずるおそれのあるもの	25	
		(5)屋根	ア 構造耐力上支障のあるひび割れがあるもの又は防水材料の劣化、屋上部分の破損等により雨もりのあるもの	10	
			イ たわみ若しくは変形があるもの、さび汁が目立つもの又はコンクリートの剥離があるもの	15	

			ウ たわみ若しくは変形が大きいもの又は鉄筋が露出しさびがあるもの	25	
3	防火上又は避難上の構造の程度	(1)外壁、開口部等	ア 外壁若しくは屋根の構造又は開口部の防火設備が不備であるため防火上支障があるもの	15	60
			イ 外壁若しくは屋根の構造又は開口部の防火設備が著しく不備であるため防火上危険があるもの	30	
		(2)防火区画、界壁等	ア 防火上必要な防火区画、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	15	
			イ 防火上必要な防火区画、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	30	
		(3)廊下、階段等	ア 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	15	
			イ 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	30	
4	電気設備	(1)主要な居室の電灯	主要な居室に電灯がないもの	20	30
		(2)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	
5	給水設備	(1)水栓の位置	水栓又は井戸が戸内にないもの	10	30
		(2)給水源	ア 井戸水を直接利用するもの	15	
			イ 雨水等を直接利用するもの	30	
		(3)水栓の使用方法	ア 水栓を共用するもの	10	
イ 水栓を10戸以上で共用するもの	20				
6	排水設備	(1)汚水	ア 汚水の排水末端が吸込みますであるもの	10	30
			イ 汚水の排水設備がないもの	20	
		(2)雨水	雨樋がないもの	10	
7	台所	(1)台所の有無	台所がないもの又は仮設のもの	30	30
		(2)台所の設備	ア 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	
			イ 台所内に水栓がなく流しに排水接続がないもの	20	
		(3)台所の使用方法	ア 台所を共用するもの	10	
イ 台所を10戸以上で共用するもの	20				
8	便所	(1)便所の有無	便所がないもの又は仮設のもの	30	30
		(2)便所の位置	便所が戸内にないもの	10	

	(3)便槽の形式	ア 便槽が改良便槽であるもの	5
		イ 便槽が改良便槽以外の汲取便槽であるもの	10
	(4)便所の使用方法	ア 便所を共用するもの	10
		イ 便所を10戸以上で共用するもの	20

備考

1 1の評定項目につき該当評定内容が2又は3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。

2 この表において、強度指標 C は、次の数値を表すものとする。

$$C = ((0.3 \cdot Aw1 + 0.2 \cdot Aw2 + 0.1 \cdot Aw3 + 0.07 \cdot Ac) / (1200 \cdot \Sigma Af)) \cdot (Fc / 20)$$

Aw1＝一階の耐力壁の断面積の総和(両側柱付)(単位 平方ミリメートル)

Aw2＝一階の耐力壁の断面積の総和(片側柱付)(単位 平方ミリメートル)

Aw3＝一階の耐力壁の断面積の総和(柱なし(壁式等の場合))(単位 平方ミリメートル)

Ac＝一階の独立柱の断面積の総和(単位 平方ミリメートル)

ΣAf ＝二階以上の床面積の総和(単位 平方メートル)

Fc＝コンクリート圧縮強度(単位 1平方ミリメートルにつきニュートン)

3 住宅の不良度の測定基準 (コンクリートブロック造及び補強コンクリートブロック造)

評定区分	評定項目	評定内容	評点	最高評点
1 構造一般の程度	(1)基礎	ア 耐力壁の基礎がコンクリートブロック造であるもの	10	60
		イ 耐力壁の基礎が一体の鉄筋コンクリート造又はコンクリートブロック造でないもの	15	
		ウ 基礎が建物の地盤の状況に対応して適当な構造でないもの	30	
	(2)耐力壁の配置	ア 耐力壁の配置が構造耐力上適当でないもの又は耐力壁に囲まれた床の面積が60平方メートルを超える室があるもの	15	
		イ 耐力壁の配置が構造耐力上適当でないもので耐力壁に囲まれた床の面積が60平方メートルを超える室があるもの	30	
	(3)耐力壁の構造	ア 耐力壁の各階の壁頂に臥梁がないもの、鉄筋、鉄骨若しくは鉄筋コンクリートによる補強がなく芋目地を含むもの又は耐力壁の厚さ及び長さが著しく不足するもの	10	
		イ 耐力壁の各階の壁頂に臥梁がないもの、鉄筋、鉄骨若しくは鉄筋コンクリートによる補強がなく芋目	20	

			地を含むもの又は耐力壁の厚さ及び長さが著しく不足するものうち、二つの要件を満たすもの		
			ウ 耐力壁の各階の壁頂に臥梁がないもの、鉄筋、鉄骨又は鉄筋コンクリートによる補強がなく芋目地を含むものかつ耐力壁の厚さ及び長さが著しく不足するもの	40	
		(4)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	
		(5)増築が行われた外壁又は屋根	増築が行われた外壁(屋外側に増築が行われたものに限る。)又は屋根が適当な構造でないもの	30	
		(6)床	ア 最下階の主要な居室の床の構造が木造である場合における床の高さが45センチメートル未満のもの又は最下階の床以外の床が適当な構造でないもの	10	
			イ 最下階の主要な居室の床の構造が木造である場合における床の高さが45センチメートル未満で最下階の床以外の床が適当な構造でないもの	20	
		(7)天井	主要な居室の天井の高さが2.1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	
		(8)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	
2	構造の劣化又は破損の程度	(1)床(ただし、床組が木造の場合にあっては、別表の1の表の測定基準及び評点を適用するものとする。)	ア 構造耐力上支障のあるひび割れがあるもの、漏水があるもの等小修理を要するもの	10	80
			イ たわみ又は変形があるもの、さび汁が目立つもの、コンクリートの剥離があるもの等中規模の修理を要するもの	15	
			ウ たわみ又は変形が大きいもの、鉄筋が露出しさびがあるもの、コンクリートの剥離が多くあるもの等大修理を要するもの	25	
		(2)基礎、柱、はり又は耐力壁	ア 構造耐力上支障のあるひび割れがあるもの、漏水があるもの等小修理を要するもの	15	
			イ 変形又は不同沈下があるもの、さび汁が目立つもの、コンクリートの	20	

		剥離があるもの等中規模の修理を要するもの		
		ウ 変形又は不同沈下が大きいもの、鉄筋が露出しさびがあるもの、コンクリートの剥離が多くあるもの等大修理を要するもの	40	
		エ 変形又は不同沈下が著しく崩壊の危険のあるもの	80	
	(3)壁（耐力壁を除く。）	ア 構造耐力上支障のあるひび割れがあるもの、漏水があるもの等小修理を要するもの	10	
		イ 変形があるもの、さび汁が目立つもの、コンクリートの剥離があるもの等中規模の修理を要するもの	15	
		ウ 変形が大きいもの、鉄筋が露出しさびがあるもの、コンクリートの剥離が多くあるもの等大修理を要するもの	25	
	(4)外壁	ア 外壁の仕上材料に浮きがあり剥落のおそれのあるもの	15	
		イ 外壁の仕上材料が剥落し危害を生ずるおそれのあるもの	25	
	(5)開口部	ア 開口部上部のまぐさに構造耐力上支障のあるひび割れがあるもの又は漏水があるもの	10	
		イ 開口部上部のまぐさにさび汁が目立つもの又はコンクリートの剥離があるもの	15	
	(6)屋根（ただし、小屋組が木造の場合にあっては、別表の1の表の測定基準及び評点を適用するものとする。）	ア 構造耐力上支障のあるひび割れがあるもの又は防水材料の劣化、屋上部分の破損等により雨もりのあるもの	10	
		イ たわみ若しくは変形があるもの、さび汁が目立つもの又はコンクリートの剥離があるもの	15	
		ウ たわみ若しくは変形が大きいもの又は鉄筋が露出しさびがあるもの	25	
3	防火上又は避難上の構造の程度	(1)外壁、開口部等		
		ア 外壁若しくは屋根の構造又は開口部の防火設備が不備であるため防火上支障があるもの	15	60
		イ 外壁若しくは屋根の構造又は開口部の防火設備が著しく不備であるため防火上危険があるもの	30	
		(2)防火区画、界		
		ア 防火上必要な防火区画、各戸の界	15	

		壁等	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		
			イ 防火上必要な防火区画、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	30	
		(3)廊下、階段等	ア 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	15	
			イ 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	30	
4	電気設備	(1)主要な居室の電灯	主要な居室に電灯がないもの	20	30
		(2)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	
5	給水設備	(1)水栓の位置	水栓又は井戸が戸内がないもの	10	30
		(2)給水源	ア 井戸水を直接利用するもの	15	
			イ 雨水等を直接利用するもの	30	
		(3)水栓の使用方法	ア 水栓を共用するもの	10	
			イ 水栓を10戸以上で共用するもの	20	
6	排水設備	(1)汚水	ア 汚水の排水末端が吸込みますであるもの	10	30
			イ 汚水の排水設備がないもの	20	
		(2)雨水	雨樋がないもの	10	
7	台所	(1)台所の有無	台所がないもの又は仮設のもの	30	30
		(2)台所の設備	ア 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	
			イ 台所内に水栓がなく流しに排水接続がないもの	20	
		(3)台所の使用方法	ア 台所を共用するもの	10	
			イ 台所を10戸以上で共用するもの	20	
8	便所	(1)便所の有無	便所がないもの又は仮設のもの	30	30
		(2)便所の位置	便所が戸内がないもの	10	
		(3)便槽の形式	ア 便槽が改良便槽であるもの	5	
			イ 便槽が改良便槽以外の汲取便槽であるもの	10	
		(4)便所の使用方法	ア 便所を共用するもの	10	
			イ 便所を10戸以上で共用するもの	20	

備考 1の評定項目につき該当評定内容が2又は3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。

4 住宅の不良度の測定基準（外観目視により判定できる項目）

評価区分	評価項目	評価内容	評価点	最高評価点		
1 構造一般の程度	(1)基礎	ア 構造耐力上主要な部分である基礎が玉石であるもの	10	45		
		イ 構造耐力上主要な部分である基礎がないもの	20			
	(2)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			
2 構造の腐朽又は破損の程度	(1)基礎、土台、柱又ははり	ア 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	100		
		イ 基礎に不同沈下があるもの、柱の傾斜が著しいもの、はりが腐朽し、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			
		ウ 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			
	(2)外壁又は界壁	ア 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、下地の露出しているもの	15			
		イ 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			
	(3)屋根	ア 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			
		イ 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垂れ下がったもの	25			
		ウ 屋根が著しく変形したもの	50			
	3 防火上又は避難上の構造の程度	(1)外壁	ア 延焼のおそれのある外壁があるもの		10	30
			イ 延焼のおそれのある外壁の壁面数が3以上あるもの		20	
(2)屋根		屋根が可燃性材料でふかれているもの	10			
4 排水設備	(1)雨水	雨樋がないもの	10	10		

備考 1の評価項目につき該当評価内容が2又は3ある場合においては、当該評価項目についての評価点は、該当評価内容に応ずる各評価点のうち最も高い評価点とする。

6 新居浜市特定空家等判断基準

新居浜市特定空家等判断基準

特定空家等は、空家等の物的状態が「空家等対策の推進に関する特別措置法」第2条第2項に示される各状態であるか否かを判断するとともに、当該空家等がもたらす周辺への悪影響の程度等を考慮する必要がある。次に示す判断基準のほか、地域住民の生命、財産、生活環境や通行人等に著しく悪影響を及ぼしているか、周辺に及ぼす悪影響の程度が社会通念上許容される範囲であるか、空家等が起因となる危険等の切迫性が高いか、また、将来そのような状態になることが予見されるか等を総合的に判断するものとする。

ただし、個別の事案に応じてこれによらない場合も、その都度、適切に判断するものとする。

1 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

(1) 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。

ア 建築物が倒壊等するおそれがある。

建築物の著しい傾斜	
部材の破損や不同沈下等の状況により建築物に著しい傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。	
状態	<ul style="list-style-type: none"> 基礎に不同沈下がある。 柱が傾斜している。
判断の基準	<ul style="list-style-type: none"> 下げ振り等を用いて建築物を調査できる状況にある場合、1/20 超の傾斜が認められる場合（平屋以外の建築物で、2階以上の階のみが傾斜している場合も、同様の数値で取り扱う。）
建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等 【基礎及び土台】	
<ul style="list-style-type: none"> 基礎に大きな亀裂、多数のひび割れ、変形又は破損が発生しているか否か 腐食又は蟻害によって土台に大きな断面欠損が発生しているか否か 基礎と土台に大きなずれが発生しているか否か などを基に総合的に判断する。	
状態	<ul style="list-style-type: none"> 基礎が破損又は変形している。 土台が腐朽又は破損している。 基礎と土台にずれが発生している。
判断の基準	<ul style="list-style-type: none"> 基礎のひび割れが著しく、土台に大きなずれが生じ、上部構造を支える役目を果たさなくなっている箇所が複数生じている場合 土台において木材に著しい腐食、損傷若しくは蟻害があること又は緊結金物に著しい腐食がある場合

建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等 【柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等】	
<ul style="list-style-type: none"> ・ 構造耐力上主要な部分である柱、はり、筋かいに大きな亀裂、多数のひび割れ、変形又は破損が発生しているか否か ・ 腐食又は蟻害によって構造耐力上主要な柱等に大きな断面欠損が発生しているか否か ・ 柱とはりの接合状況 などを基に総合的に判断する。	
状 態	<ul style="list-style-type: none"> ・ 柱、はり、筋かいが腐朽、破損又は変形している。 ・ 柱とはりにずれが発生している。
判断の基準	複数の筋かいに大きな亀裂や、複数の柱・はりにずれが発生しており、地震時に建築物に加わる水平力に対して安全性が懸念される場合

イ 屋根、外壁等が脱落、飛散等する恐れがある。

屋根ふき材、ひさし又は軒	
<ul style="list-style-type: none"> ・ 全部又は一部において不陸、剥離、破損又は脱落が発生しているか否か ・ 緊結金具に著しい腐食があるか否か などを基に総合的に判断する。	
状 態	<ul style="list-style-type: none"> ・ 屋根が変形している。 ・ 屋根ふき材が剥落している。 ・ 軒の裏板、たる木等が腐朽している。 ・ 軒がたれ下がっている。 ・ 雨樋がたれ下がっている。
判断の基準	目視でも、屋根ふき材が脱落しそうな状態を確認できる場合
外壁	
全部又は一部において剥離、破損又は脱落が発生しているか否かなどを基に総合的に判断する。	
状 態	<ul style="list-style-type: none"> ・ 壁体を貫通する穴が生じている。 ・ 外壁の仕上材料が剥落、腐朽又は破損し、下地が露出している。 ・ 外壁のモルタルやタイル等の外装材に浮きが生じている。
判断の基準	目視でも、上部の外壁が脱落しそうな状態を確認できる場合
看板、給湯設備、屋上水槽等	
<ul style="list-style-type: none"> ・ 転倒が発生しているか否か、剥離、破損又は脱落が発生しているか否か ・ 支持部分の接合状況 などを基に総合的に判断する。	
状 態	<ul style="list-style-type: none"> ・ 看板の仕上材料が剥落している。 ・ 看板、給湯設備、屋上水槽等が転倒している。 ・ 看板、給湯設備、屋上水槽等が破損又は脱落している。 ・ 看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している。

判断の基準	目視でも、看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している状態を確認できる場合
屋外階段又はバルコニー	
<ul style="list-style-type: none"> ・ 全部又は一部において腐食、破損又は脱落が発生しているか否か ・ 傾斜がみられるか などを基に総合的に判断する。	
状態	<ul style="list-style-type: none"> ・ 屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している。 ・ 屋外階段、バルコニーが傾斜している。
判断の基準	目視でも、屋外階段、バルコニーが傾斜している状態を確認できる場合
門又は塀	
<ul style="list-style-type: none"> ・ 全部又は一部においてひび割れや破損が発生しているか否か ・ 傾斜が見られるか などを基に総合的に判断する。	
状態	<ul style="list-style-type: none"> ・ 門、塀にひび割れ、破損が生じている。 ・ 門、塀が傾斜している。
判断の基準	目視でも、門、塀が傾斜している状態を確認できる場合

(2) 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。

<ul style="list-style-type: none"> ・ 擁壁の地盤条件 ・ 構造諸元及び障害状況並びに老朽化による変状の程度 などを基に総合的に判断する。	
状態	<ul style="list-style-type: none"> ・ 擁壁表面に水がしみ出し、流出している。 ・ 水抜き穴の詰まりが生じている。 ・ ひび割れが発生している。
判断の基準	擁壁の種類に応じて、それぞれの基礎点（環境条件・障害状況）と変状点の組み合わせ（合計点）により、擁壁の劣化の背景となる環境条件を十分に把握した上で、老朽化に対する危険度を総合的に評価する。

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

(1) 建築物又は設備等の破損等が原因で、以下の状態にある。

<ul style="list-style-type: none"> ・ 吹付け石綿等が飛散し、暴露する可能性が高い状況にある。 ・ 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。

(2) ごみ等の放置、不法投棄が原因で、次の状態にある。

- ・ 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。

3 適切に管理が行われないうことにより著しく景観を損なっている状態

以下のような状態にあり、周囲の景観と著しく不調和な状態である。

- ・ 屋根、外観等が、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。

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

(1) 立木が原因で、以下の状態にある。

- ・ 立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や家屋の敷地に枝等が大量に散らばっている。
- ・ 立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている。
- ・ 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。

(2) 空家等に住みついた動物等が原因で、以下の状態にある。

- ・ 動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
- ・ 動物のふん尿その他の汚物の放置により臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
- ・ 敷地外に動物の毛又は羽毛が大量に飛散し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
- ・ 多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
- ・ 住みついた動物が周辺の土地・家屋に侵入し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。
- ・ シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。
- ・ スズメバチ等の人に危害を及ぼす虫等の発生等により、近隣の道路や家屋等に飛来する等して、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。

(3) 建築物等の不適切な管理等が原因で、以下の状態にある。

- ・ 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など不適切な管理により、空き家からの落雪が発生し、歩行者等の通行を妨げている。
- ・ 周辺の道路、家屋の敷地等に土砂等が大量に流出している。
- ・ その他、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。

7 空き家に関する所有者等の意向調査（各設問の回答の概要）

◆回答率

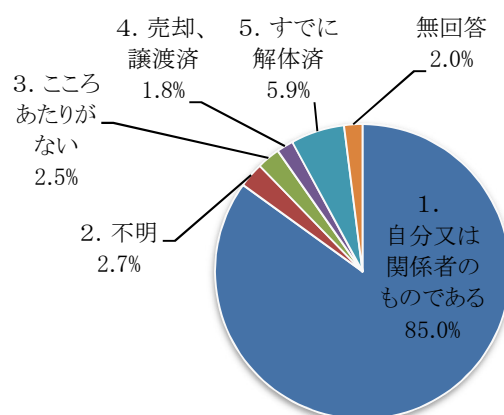
所有者数（人）	回答者数（人）	回答率
2,891	1,099	38.0%

問1. このアンケートにお答えいただく方について、お伺いします。

- (1) あなた又は関係者が所有、管理していると思われる住宅について確認します。
(1つ選択)

「1. 自分又は関係者のものである」と答えた方が全体の85.0%でした。

1. 自分又は関係者のものである	934人
2. 不明	30人
3. ころあたりがない	28人
4. 売却、譲渡済	20人
5. すでに解体済	65人
無回答	22人
合計	1,099人

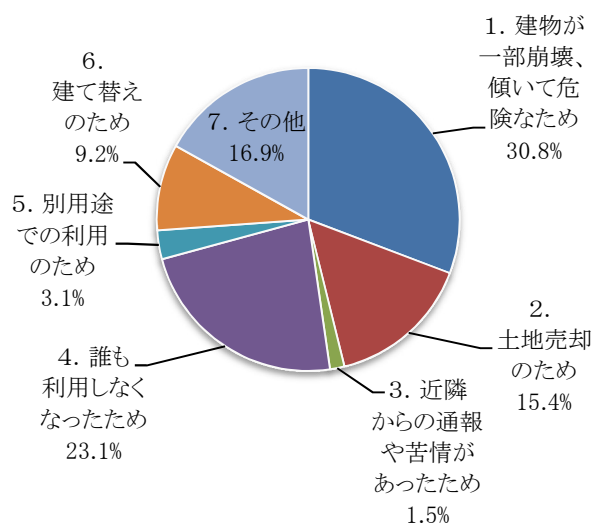


- (2) 上記問1－(1)で、5とお答えした方のみ回答してください。

解体した理由は何ですか。(1つ選択) ⇒この設問で終了です。

「1. 建物が一部崩壊、傾いて危険なため」(30.8%)、「3. 近隣からの通報や苦情があったため」(1.5%)と答えた方が全体の3割を占めており、次に「4. 誰も利用しなくなったため」(23.1%)が多く「5. 別用途での利用のため」、「6. 建て替えのため」といった利用については12.3%となっています。

1. 建物が一部崩壊、傾いて危険なため	20人
2. 土地売却のため	10人
3. 近隣からの通報や苦情があったため	1人
4. 誰も利用しなくなったため	15人
5. 別用途での利用のため	2人
6. 建て替えのため	6人
7. その他	11人
合計	65人



「5. その他」の別用途

- ・ 局宅、居宅、貸家、借家、倉庫、簡易倉庫（物置）、休養施設、居住用動産の保管、共同住宅、車庫、店舗、農薬散布施設、畑、事務所、家庭菜園など

「7. その他」の理由

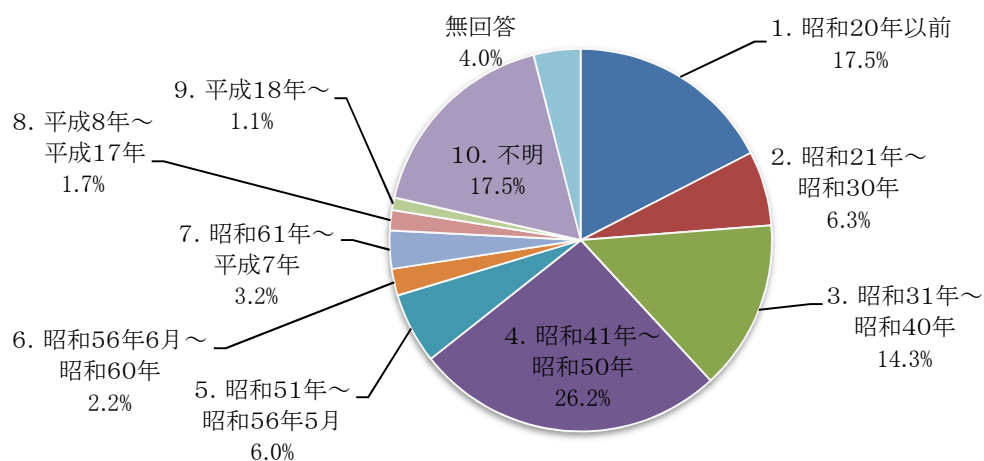
- ・ 近所の子が入って遊ぶため。

上記問1—（1）で、1とお答えした方のみ、以下の設問に回答してください。

（3）対象住宅の建築時期はいつ頃ですか（1つ選択）

「1. 昭和20年以前」（17.5%）、「2. 昭和21年～昭和30年」（6.3%）、「3. 昭和31年～昭和40年」（14.3%）、「4. 昭和41年～昭和50年」（26.2%）、「5. 昭和51年～昭和56年5月」（6.0%）と答えた方が全体の7割を占めており、新耐震基準以前に建てられたものが多いことがわかりました。

1. 昭和20年以前	163人
2. 昭和21年～昭和30年	59人
3. 昭和31年～昭和40年	134人
4. 昭和41年～昭和50年	245人
5. 昭和51年～昭和56年5月	56人
6. 昭和56年6月～昭和60年	21人
7. 昭和61年～平成7年	30人
8. 平成8年～平成17年	16人
9. 平成18年～	10人
10. 不明	163人
無回答	37人
合計	934人



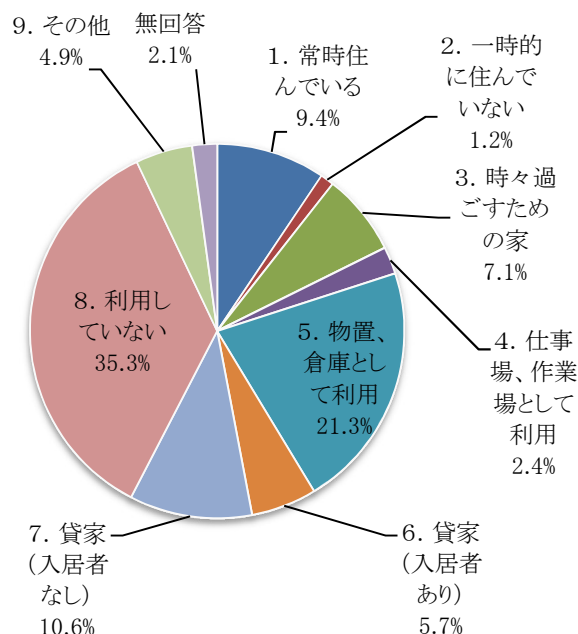
問 2. 対象住宅の現状についてお伺いします。

(1) 現在、対象住宅はどのような状態となっていますか。(1つ選択)

1 を選択した方は、この設問で終了です。

「1. 常時住んでいる」(9.4%)、「3. 時々過ごすための家」(7.1%)、「4. 仕事場、作業場として利用」(2.4%)、「5. 物置、倉庫として利用」(21.3%)、「6. 貸家(入居者あり)」(5.7%)と答えた方が全体の4割以上を占めており、使用している建物も多いことがわかりました。

1. 常時住んでいる	88 人
2. 一時的に住んでいない	11 人
3. 時々過ごすための家	66 人
4. 仕事場、作業場として利用	22 人
5. 物置、倉庫として利用	199 人
6. 貸家(入居者あり)	53 人
7. 貸家(入居者なし)	99 人
8. 利用していない	330 人
9. その他	46 人
無回答	20 人
合計	934 人



「9. その他」の理由

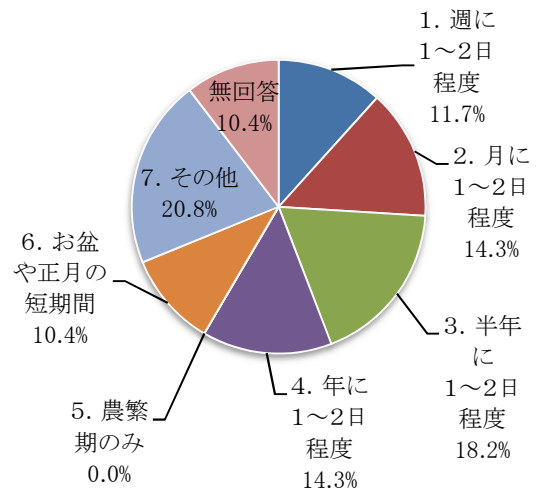
- ・ 3か月に2, 3日家の周りの草取り掃除を行っている。
- ・ 住宅ではない。
- ・ 解体予定
- ・ 来年から使用するために改装工事計画中
- ・ 親が住んでいた当時のままで平成13年以降、月1回程度の家の周りの草引きをしている。
- ・ 看板設置
- ・ 今は仮に住んでいるが、将来的には不明である。
- ・ H28. 5月頃入居予定
- ・ 不動産業者に売却、賃貸をお願いしている。
- ・ 売りに出しているが何年たっても売れない。
- ・ 店舗
- ・ 土地を売りに出している。
- ・ 多目的に使用しているため。
- ・ まだ家具や品物があり、不審者が侵入しないようにセキュリティ会社に依頼している。
- ・ 1年に2回シルバー人材センターに草とりを依頼し、また、長女も時々家の様子を見におとずれている。
- ・ 現状では居住不可能
- ・ 仕事場、物置として利用している。
- ・ 庭を家庭菜園として利用
- ・ 貸倉庫・物置に使用(会社に貸している。)
- ・ 中に物を置いており、時々母と親戚の人が行って家の中や家の周りを点検している。
- ・ 古くなって中には入れない。危険!!
- ・ 庭で草花を作っており、毎日散水している。
- ・ 貸し倉庫として
- ・ 自治会の集会場として利用

- ・ (居住用動産の保管)以前は貸家として使用
- ・ いとこに週1回くらいで風通しをしてもらっている。
- ・ 貸家、一部入居者あり
- ・ 建物が崩れかかっている。
- ・ 内部全体が崩壊している。
- ・ 入院中
- ・ 子供が住む予定
- ・ わからない。

(2) 上記問2-(1)で、2, 3とお答えした方のみ回答してください。
対象住宅で過ごす期間はいつ頃ですか。(1つ選択)

「3. 半年に1～2日程度」(18.2%)と答えた方が最も多く、年に数日のみの利用が多いようです。

1. 週に1～2日程度	9人
2. 月に1～2日程度	11人
3. 半年に1～2日程度	14人
4. 年に1～2日程度	11人
5. 農繁期のみ	0人
6. お盆や正月の短期間	8人
7. その他	16人
無回答	8人
合計	77人



「7. その他」の理由

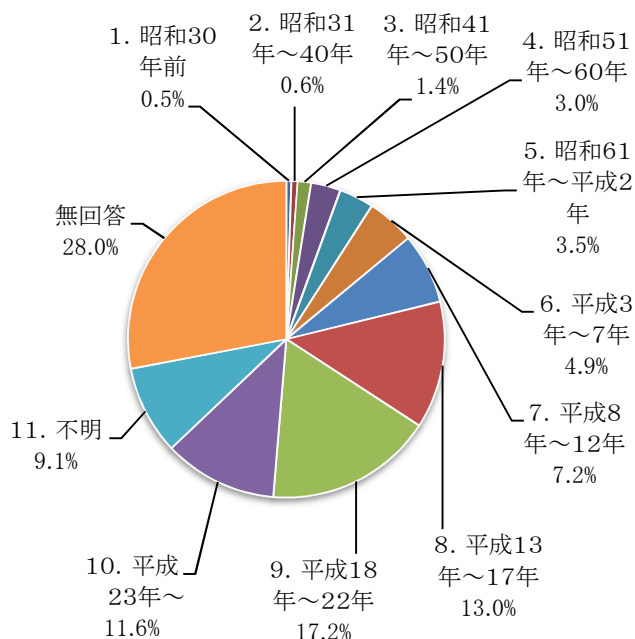
- ・ 体調が悪いので行けない。
- ・ 半年に一週間程度
- ・ 年に4か月
- ・ 半年に3～4日程度
- ・ 貸家として建てた為
- ・ 気が向いたとき(現在は体調不良)
- ・ 弟が不定期に住んでいる。
- ・ 決まっていないがたまに使用する。
- ・ 4月～9月の期間で2～3回各1週間 草刈りが主体
- ・ 年に4～5回、3～4日程度
- ・ 月に4～5日
- ・ 年に数日の時もある。
- ・ 年に3回程度合わせて1か月
- ・ 物置として利用
- ・ 平成28年10月に仏壇の閉眼供養をし、その後は使用しない。
- ・ 月に7～10日程度
- ・ 年に10日間程度

(3) 上記問2-(1)で1, 6以外を回答した方のみ回答してください。

イ) 対象住宅に住まなくなったのは、いつ頃からですか。(1つ選択)

「8. 平成13年～平成17年」(13.0%)、「9. 平成18年～平成22年」(17.2%)、「10. 平成23年～」(11.6%)と答えた方が全体の4割を占め、15年程前から急激に増えていることがわかります。

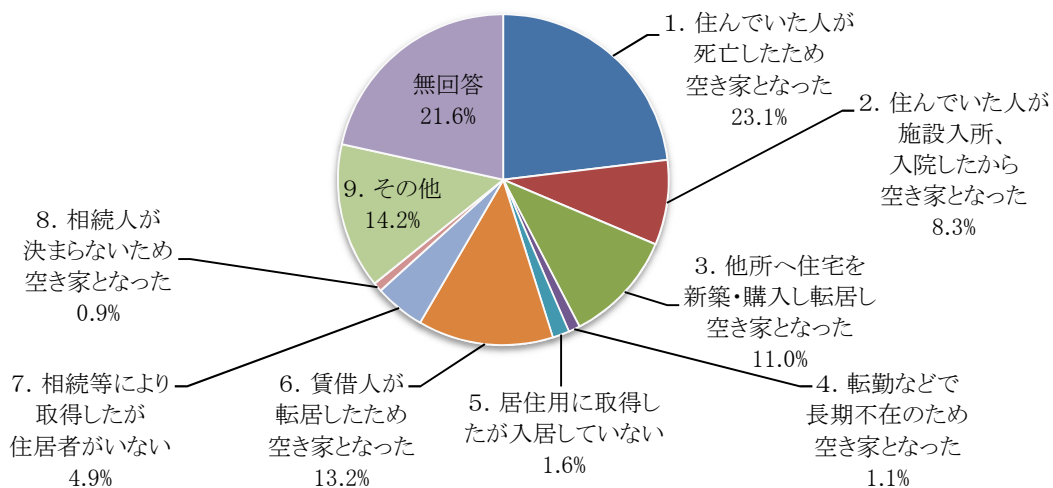
1. 昭和30年前	4人
2. 昭和31年～40年	5人
3. 昭和41年～50年	11人
4. 昭和51年～60年	24人
5. 昭和61年～2年	28人
6. 平成3年～7年	39人
7. 平成8年～12年	57人
8. 平成13年～17年	103人
9. 平成18年～22年	136人
10. 平成23年～	92人
11. 不明	72人
無回答	222人
合計	793人



ロ) 対象住宅に住まなくなった理由は何ですか。(1つ選択)

「1. 住んでいた人が死亡したため空き家となった」(23.1%)と答えた方が最も多くなっています。

1. 住んでいた人が死亡したため空き家となった	183人
2. 住んでいた人が施設入所、入院したから空き家となった	66人
3. 他所へ住宅を新築・購入し転居し空き家となった	87人
4. 転勤などで長期不在のため空き家となった	9人人
5. 居住用に取得したが入居していない	13人
6. 借借人が転居したため空き家となった	105人
7. 相続等により取得したが住居者がいない	39人
8. 相続人が決まらないため空き家となった	7人
9. その他	113人
無回答	171人
合計	793人



「9. その他」の理由

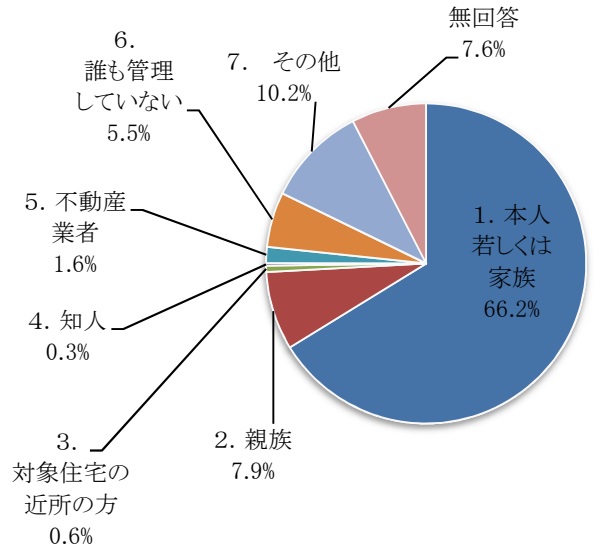
- ・ もともと仕事場だったので住んでいない。
- ・ もともと住むためでなく、夏、避暑としての使用しかしていなかったため。
- ・ モルタル等劣化が出始めたとき。
- ・ 右となりの家に住んでいた。
- ・ 雨漏りしたので引っ越し
- ・ 家が古く住む人がいない。
- ・ 土地だけを会社で利用しようとしたが、作業所から距離があり不便で利用していない。
- ・ 家主宅が隣接しているため、他人の生活音（子供の声等）を嫌い積極的に貸さない考えである。
- ・ 管理者（長男）が高齢でひとり住まいだった母親を引き取ったため。
- ・ 居住用に建築したが、入居後に転居
- ・ 結婚して転出した。
- ・ 元の持ち主との近隣トラブル
- ・ 元々住宅ではなく農業用の機械の倉庫として建築（現在も倉庫として活用）
- ・ 当初から倉庫（作業場、店舗）として利用
- ・ 古くなった為
- ・ 購入（中古）した時から工場、倉庫で、水がないため住居にならないので、今も倉庫として
- ・ いる。
- ・ 購入する時から倉庫
- ・ 高齢になり、子供たちの所に転居
- ・ 作業場、物置のため
- ・ 昨年末購入したばかりで改装計画中のため
- ・ 事務所移転の為
- ・ 取得した時点で空き倉庫（骨組のみ）で、工業団地なので人は住めない。
- ・ 住んでいた人（親族）が転居し、空家になった。
- ・ 詳しくはわかりません。
- ・ 親が管理していたのでわからない。
- ・ 親が死亡し、その後結婚により転居したため
- ・ 体調不良
- ・ 駐車場、倉庫として購入
- ・ 土地、建物の場所が特定できない状態
- ・ 入居者が家賃を払わず夜逃げしたため探索していたが、その後、入居希望もなく、そのままの状態になったため
- ・ 平成16年に台風被害（床上浸水）をうけ、当初は修理するつもりだったが費用の支出が困難となり、そのままの状態まで現在に至っている。
- ・ 閉店したので利用していない。
- ・ 法的に責任をとらされている。
- ・ 老朽化、不便な地

問3. 対象住宅の管理についてお伺いします。

(1) 現在、対象住宅の実際の管理はどなたですか。(1つ選択)

「1. 本人若しくは家族」(66.2%)と答えた方が最も多く「2. 親族」(7.9%)を合わせると全体の7割を超えています。

1. 本人若しくは家族	525人
2. 親族	63人
3. 対象住宅の近所の方	5人
4. 知人	2人
5. 不動産業者	13人
6. 誰も管理していない	44人
7. その他	81人
無回答	60人
合計	793人



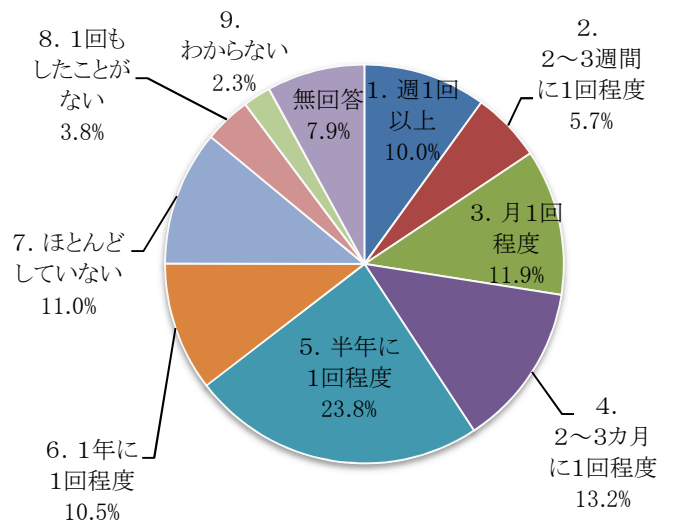
「7. その他」の理由

- ・ 会社の総務で管理、自社
- ・ 社員、従業員
- ・ 借家人
- ・ 法的な財産管理は成年後見人が行っている。

(2) 対象住宅の維持・管理（草刈り等）はどのくらいの割合で行っていますか。(1つ選択)

「5. 半年に1回程度」(23.8%)と答えた方が最も多く、次に「4. 2～3カ月に1回程度」(13.2%)が多く、1年に数回は維持・管理を行っているようです。

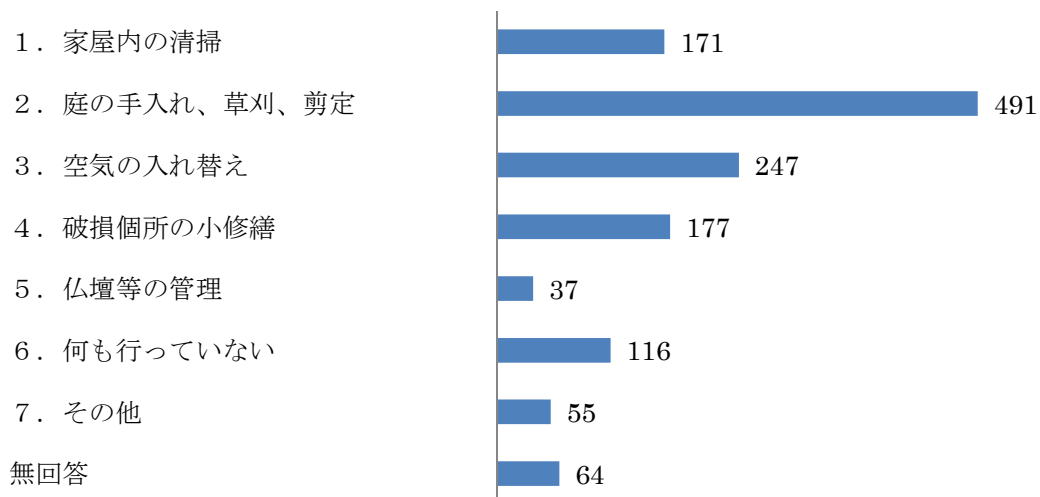
1. 週1回以上	79人
2. 2～3週間に1回程度	45人
3. 月1回程度	94人
4. 2～3カ月に1回程度	105人
5. 半年に1回程度	189人
6. 1年に1回程度	83人
7. ほとんどしていない	87人
8. 1回もしたことがない	30人
9. わからない	18人
無回答	63人
合計	793人



(3) 対象住宅の維持・管理について、どのようなことを行っていますか（複数選択可）

「2. 庭の手入れ、草刈、剪定」(491人)と答えた方が最も多く、その他、「3. 空気の入れ替え」(247)、「4. 破損個所の小修繕」(177)、「1. 家屋内の清掃」(171)などが多く挙げられています。

1. 家屋内の清掃	171人
2. 庭の手入れ、草刈、剪定	491人
3. 空気の入れ替え	247人
4. 破損個所の小修繕	177人
5. 仏壇等の管理	37人
6. 何も行っていない	116人
7. その他	55人
無回答	64人



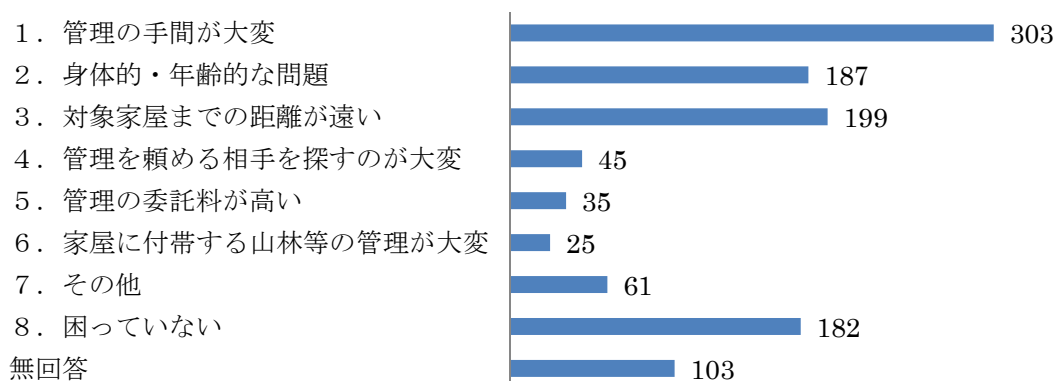
「7. その他」の理由

- ・ 現状の確認
- ・ 除草剤散布
- ・ 最近はあまり行っておりません（昨年、シルバーでの草刈で7500円もかかり生活しながらの予算を出すことは難しい）。
- ・ 見回り程度。倉庫で物を入れていないので見回りのみ。
- ・ 近所の方にお任せ
- ・ 活用方法の模索。荷物の処分。
- ・ 家財の片付け
- ・ 畑に草が生えないように敷物をしている。
- ・ 庭の木を切り、プレハブをのけてアスファルトで家の周りを埋めた。

(4) 対象住宅の維持・管理について、困っていることは何ですか。(複数選択可)

「1. 管理の手間が大変」(303人)と答えた方が最も多く、「3. 現住所から対象家屋までの距離が遠い」(199人)、「2. 身体的・年齢的な問題」(187人)、などが多く挙げられている一方で、「8. 困っていない」(182人)と答えた方も多くなっています。

1. 管理の手間が大変	303人
2. 身体的・年齢的な問題	187人
3. 現住所から対象家屋までの距離が遠い	199人
4. 管理を頼める相手を探すのが大変	45人
5. 管理の委託料が高い	35人
6. 家屋に付帯する田畑・山林等の管理が大変	25人
7. その他	61人
8. 困っていない	182人
無回答	103人



「7. その他」の理由

- ・ ゴミを捨てられる。
- ・ もう少し帰省する回数を増やしたいが、なかなかそれができない。
- ・ 家の中、外のごみを片付けたい。
- ・ 家は半壊状態で人は住めない。
- ・ 家屋が傷んで中に入れない。
- ・ 家屋等の現状を知りたいが知る方法がない。
- ・ 管理してない。
- ・ 管理はしたいが仕事で時間がない。
- ・ 近隣の雑草、樹木が大きくなって枯葉でも困っている。
- ・ 経年により古くなっている。
- ・ 健在であれば暮らしているであろう親類と絶縁状態にあるので情報が入ってこない。
- ・ 元あった通路がないため困っている。
- ・ 固定資産税がしんどい。払い続けていくのがしんどい。
- ・ 修理費が高額である。
- ・ 親から相続したが現在一人暮らしで子供たちは県外で帰る予定なし。非課税世帯になり保険など支払いが大変なので現在住んでいる家は売却し、施設に入居予定。又、複雑な不動産なので相続放棄させるしかない。毎日後悔です。相続するのではなかったと。

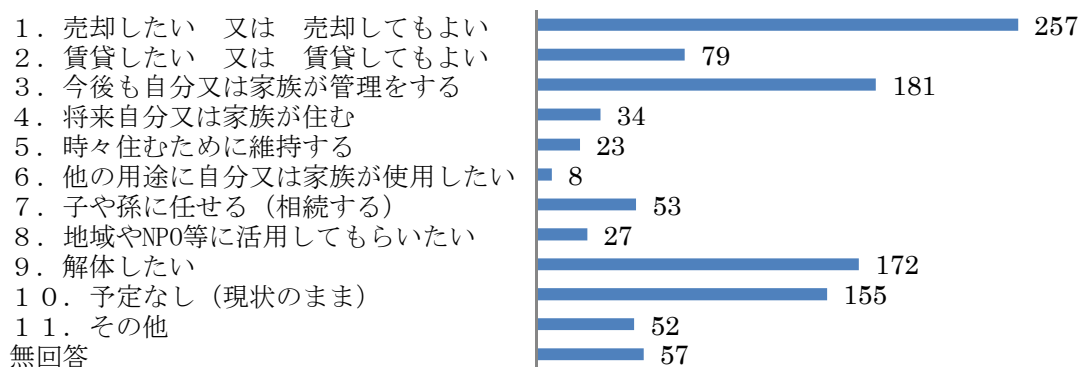
- ・ 親戚になりますが、固定資産税だけ支払っていますが、相続がどうなるのかどうしたらいいのかわからない。
- ・ 親族の年齢が高齢になったので、管理が難しい。
- ・ 水道がくるようにしてほしい。
- ・ 倉庫の管理者がわからない。
- ・ 相続人が決まらない。
- ・ 相続等が明確になっていないので手出しが出来ない。
- ・ 猪・猿の出没で荒らされている。
- ・ 庭木の枝が高く伸び、剪定が限界。
- ・ 土地、建物の特定不能
- ・ 道路の入り口が狭く車が入らない。入口の土地所有者が埋め立てした時、道路にはみ出して道幅が狭くなった。増改築ができない。
- ・ 売却の話がまとまらなかった。
- ・ 病気で何もできません。
- ・ 母の同意がないと何もできないのですが、母が病気のため受け入れてもらえない。処分には愛媛に長期滞在して進めていかないといけないが、その時間がとれません、都合で、長距離の移動もできません。
- ・ 防犯
- ・ 夜中にタイヤを置きに来る。
- ・ 隣地との境界紛争で調停により解決した後、続く嫌がらせのため心的ストレスが強くて管理しに行く気になれないでいる。

問4. 対象住宅の今後の活用についてお伺いします。

(1) 対象住宅の今後の活用について、どのようにお考えですか。(複数選択可)

「1. 売却したい 又は 売却してもよい」(257人)と答えた方が最も多く、「9. 解体したい」(172人)を合わせると429人の方が空き家の処分などを考えられている一方、「3. 今後も自分又は家族が管理をする」(181人)、「4. 将来自分又は家族が住む」(34人)、「5. セカンドハウスとして時々住む(長期～長期滞在)のために維持する」(23人)、「7. 子や孫に任せる(相続する)」(53人)など291人の方が自分又は家族の管理、使用などを考えられています。

1. 売却したい 又は 売却してもよい	257人
2. 賃貸したい 又は 賃貸してもよい	79人
3. 今後も自分又は家族が管理をする	181人
4. 将来自分又は家族が住む	34人
5. セカンドハウスとして時々住む(長期～長期滞在)のために維持する	23人
6. 他の用途に自分又は家族が使用したい	8人
7. 子や孫に任せる(相続する)	53人
8. 地域やNPO等に活用してもらいたい	27人
9. 解体したい	172人
10. 予定なし(現状のまま)	155人
11. その他	52人
無回答	57人



「6. 他の用途」の内容

- ・ もし、更地にしたら、ドッグランを始めたい。
- ・ 子供が帰ってきたら家を建てる予定。
- ・ 物置、倉庫として使用

「9. 解体したい」の解体後の土地利用

- ・ 市、企業、個人に貸したい。
- ・ 管理者住宅用地他
- ・ 決まっていない。現時点では考えていない。
- ・ 子供が新築する。子供に相続する。
- ・ 自由に使ってもらいたい。
- ・ 新工場を建てる予定
- ・ 即時売却希望
- ・ 駐車場として貸したい。
- ・ 畑
- ・ 特になし

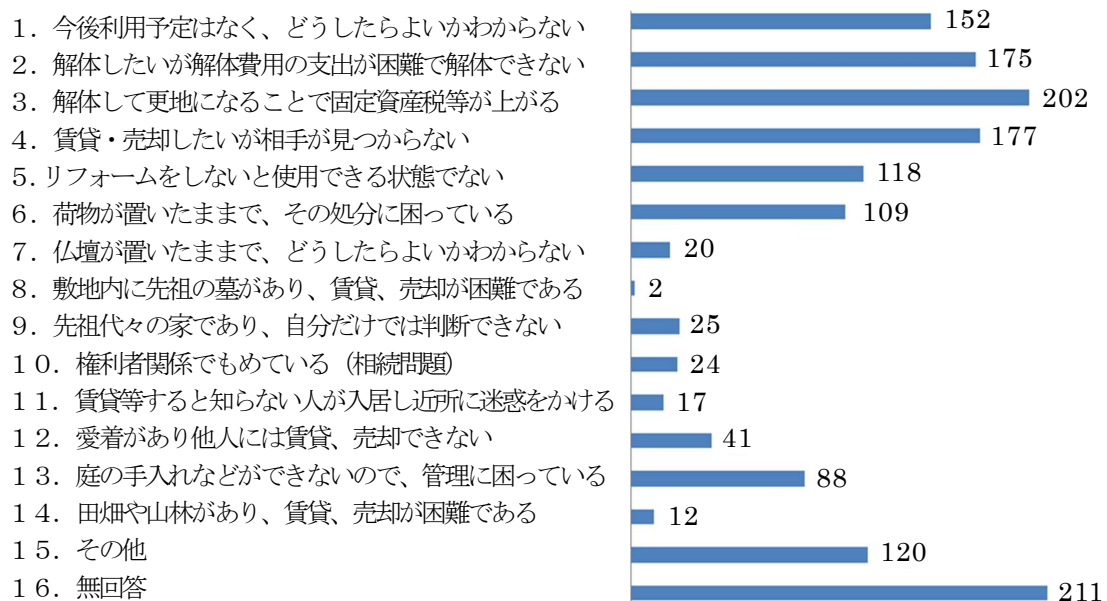
「11. その他」の理由

- ・ アクセスする通路があれば有効利用したい。
- ・ どのように活用すればよいか考慮中。
- ・ 以前に1度、高齢者の方々のホームとして（グループホーム）運営して下さる方にお貸したい旨ご相談したことがある。
- ・ 一緒に立っている店舗を貸している間に対応できない。
- ・ 会社の方針により決定する。
- ・ 改装して来年から使用する。
- ・ 金銭的、年齢的にも無理である。
- ・ 現在検討中
- ・ 住んでいた人が生存しているので、先のことはわからない。
- ・ 親戚（相続人達）と相談する。
- ・ 相続したが、処理に困っている。
- ・ 相続人が決まらないので解らない。
- ・ 土地、建物の特定から考えたい。
- ・ 土地と一緒に売却したいが、兄弟がおり、考え方が違うので困っている。
- ・ 土地の売却が決まれば解体する。
- ・ 入居者がいなくなった後、一括解体し売却したい。
- ・ 売却したいが複雑なのでできないと思う。私名義の土地、家屋全部名義変更していただけるならどなたにでもあげたい。
- ・ 売却も考えなければならぬか？解体費用と税金を払うと何も残らないのではと思うと考えてしまう。
- ・ 不動産屋に任せている。不動産業者へ売却依頼中。
- ・ 無償で譲渡したい。

(2) 対象住宅の今後の活用について、困っていることや心配事がありますか（複数選択可）

「3. 解体して更地になることで固定資産税等が上がる」（202人）と税金面の心配をされている方が最も多く、次いで、「4. 賃貸・売却したいが相手が見つからない」（177人）、「2. 解体したいが解体費用の支出が困難で解体できない」（175人）など、処分を考えているが進展しないといった声も多くなっています。

1. 今後利用予定はないので、どうしたらよいかわからない	152人
2. 解体したいが解体費用の支出が困難で解体できない	175人
3. 解体して更地になることで固定資産税等が上がる	202人
4. 賃貸・売却したいが相手が見つからない	177人
5. リフォームをしないと使用できる状態でない	118人
6. 荷物が置いたままであり、その処分に困っている	109人
7. 仏壇が置いたままであり、どのようにしたらよいかわからない	20人
8. 敷地内に先祖の墓があり、賃貸、売却が困難である	2人
9. 先祖代々の家であり、自分だけでは判断できない	25人
10. 権利者関係でもめている（相続問題）	24人
11. 賃貸、売却することで知らない住民が入居し近所に迷惑をかける	17人
12. 愛着があり他人には賃貸、売却できない	41人
13. 庭の手入れなどができないので、管理に困っている	88人
14. 田畑や山林があり、賃貸、売却が困難である	12人
15. その他	120人
無回答	211人



「15. その他」の理由

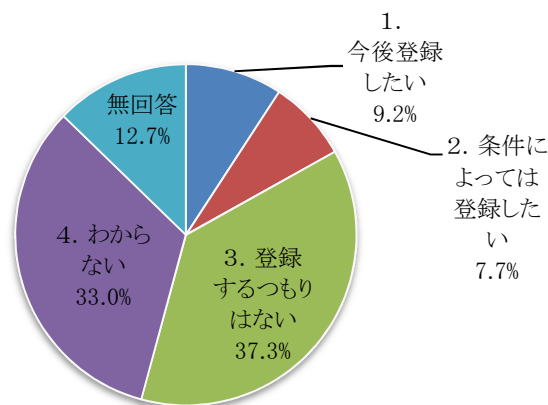
- ・ リニューアル改築費用が出資できない。
- ・ 未登記建物であり、対応に苦慮している。
- ・ 土砂災害などの恐れがある危険地域のためどうすることもできない。
- ・ 見に行くにも交通費がかかるため今は、考えられない状態である。
- ・ 今は管理ができているが、あと何年続くか・・・
- ・ 区画内で、未だ債借（商売している）が移住しており、売却できない。一括で解体・売却したい。
- ・ 自分のものでなく、どうしたらいいのかわからない。勝手にできない。（遠い親類）
- ・ 手放したいが、長屋の1区画で所有者もわからず、どうしたらよいかかわからない。
- ・ 出入口のない価値の少ない土地ではありますが、色々な思いがあり、捨てるような値では売りにたくない。
- ・ わけのわからない人に前に来てほしくない。
- ・ 3代前の名前でも無登記、解体したくてもどうにもならない。権利者が何人いるか解らない。
- ・ アクセス通路がない。
- ・ いずれ売却するつもりでいるが、今はいろんなことに利用しているので、すぐには手放せない。
- ・ お墓も近くにあるので、帰省時の滞在（一週間）の為に利用しているが今後どうするのか思慮中。
- ・ 建物取得時の予定では、いずれ解体し跡地は管理者住宅用地とする考えであったが、南海地震の津波想定で水没地域となる等、想定外の事態もあり再検討中である。
- ・ 出入口のない価値の少ない土地であるが、色々な思いがあり、捨てるような値では売りにたくない。そうかといって、他に利用できそうにもなく困っている。古い建物で壊さないと迷惑がかかりそうである。更地にすると税金も高くなり、負の財産となる。どうすれば良いのかわからない。
- ・ 家、畑、市へお返しすることはできませんか。
- ・ 家財管理の必要
- ・ 解体業者について情報がなく困っている。
- ・ 近所の方に長い間ご迷惑をかけていることをいつも思って生活しているので、一刻も早く何とかしたい。数年前に庭の処分をしてきたとき、家電や大型ゴミなどが不法投棄されていて、現在は見に行けていないので心配である。
- ・ 入口の道幅が狭くなって車が入らないので計画できない。
- ・ 売却を依頼しはじめた当初は十分住める状態であったが、年月とともにどうしようもなくなってきた。
- ・ 賃貸するにも不安があり、条件を付けると今度は入居する方に限りがある。
- ・ 不用なので売却したいが買い手がいない。遠くて管理が難しいので無料でもいいので手放したい。
- ・ 敷地の一部なので、売却するならばすべて売却したいが、売れないのではと心配している。
- ・ 敷地の相続が完全に終了していない。
- ・ 放置して山に返すか、地域で活用してもらい、固定資産税を免除していただきたい。
- ・ 老朽化が著しいと思われ、診断が必要と考えている。
- ・ 進入路を道路にしてほしい。
- ・ 生活用品等の保管
- ・ 多額の借金があり費用が出せない。
- ・ 地すべり地帯のため活用できない。
- ・ 賃貸、売却、今のままの利用にしても水道がないと不便なこと。
- ・ 土地と一緒に売却して遺産相続に区切りをつけたいが、考え方が合わず困っている。

問5. 新居浜市空き家バンク制度についてお伺いします。

あなたが所有する物件情報を新居浜市空き家バンク制度へ登録することについてどのようにお考えですか？（一つだけ選択）

「1. 今後登録したい」（9.2%）、「2. 条件によっては登録したい」（7.7%）と答えた方が全体の16.9%で、空き家の状態にもよると考えられますが、賃貸、売却などの活用への意識は低いようです。

1. 今後登録したい	73人
2. 条件によっては登録したい	61人
3. 登録するつもりはない	296人
4. わからない	262人
無回答	101人
合計	793人



「2. 条件によっては登録したい」の登録条件

- ・ もう少し経って
- ・ 親族とも相談したい。
- ・ こちらで住める状態になるまでの費用がかけられない、売却するまでの期間に限られる。
- ・ 家庭雑排・便槽・浴室の改良に費用がかかる。投資できない。
- ・ 高額な手数料は払えない。
- ・ 修繕費等の負担が無く家賃回収が大丈夫なら
- ・ 修理と水洗トイレにする資金の関係
- ・ 無料で立ち合いが不要なら
- ・ 相続問題が整理できれば

問6. 住宅の管理・活用について、市に対して要望がありましたらご記入ください。

- ・ 倒壊は時間の問題で困っている。
- ・ 所有権は叔父である為、方法がない。
- ・ 当家の立地条件が複雑なため、解体して更地にしても売却が難しい。
- ・ 市に寄付するので、何かに活用していただければと希望する。
- ・ 売却したいが相手が見つからず、更地にすると固定資産税が上がるので年金生活では負担が重く困っている。
- ・ 市・地域・NPO等に活用してもらい、維持費（固定資産税程度）の負担をしていただく事は出来ないものか。
- ・ 2～3月に1回程度、空気の入替えをお願い出来る方を紹介していただけると助かる。
- ・ 市役所の固定資産税課に何度か不服申し立てに行った。前の道路は狭いし、大型車の進入が大変、私名義の土地は長方形で相続して名義が変わると全体的に見る税金では少し多いのではないかと思う。
- ・ この土地を倉庫以外に活用したくても水道がこないと言われて困っている。どうすれば水道が使えるようになるのか教えてほしい。
- ・ これから空き家が増えることと思う。解体するにも現状維持でも金銭が多額にかかる。どの面に関しても所有する者に対して助成減免などいろんな手だてをわかりやすく示して欲しい。
- ・ もし解体する場合、高額な費用が発生すると思われませんが、市や国の援助が検討されることはないのか。

- ・ 家屋はかなり老朽化していて、遠方のために管理できない。10年程前から不動産会社を通じて売却・解体の相談を継続しているが、特殊な旗竿地の為に未だに解決には至っていない。先日も市の担当から、松山のNPO法人を紹介いただいたが、隣接する方の理解を得られない状況では解決する方法がないので、現状の不動産会社を通じて話を進めてくださいとの残念な回答であった。市側からも苦言ばかりでなく、解体に向けても一言隣へ助言をしていただければ、前進するかと思っているが・・・
- ・ 介護施設等の集合住宅用に使用されれば幸甚である。
- ・ 解体したいが、費用がかかるので現時点では無理である。でも、このまま放置する事も心苦しいのでどうしたら一番いい方法なのか思案しているのが今の気持ちである。
- ・ 解体したいと思っているが、解体費用が困難な為、実施できていない。市からの補助金制度や解体更地後の特例措置優遇期間があれば助かる。(公園や福祉施設等で空き地等市の公共建築等で市が買い取って頂くと助かる。空き家バンクだけではなく、空き地バンクも制度としてほしい。)
- ・ 解体したいが(解体費がかかるが仕方ない)、その後固定資産税が上がるので困っている。
- ・ 解体しても固定資産税は現状維持で願いたい(固定資産税アップがネックの1つになっている)。
- ・ 住宅の解体には解体物の搬入・撤去に費用がかかるので援助はないか?解体して税金は安くならないか?管理が大変なので市が土地を引き取り可能か?
- ・ 解体業者や不動産業者の情報がなく困っているので、スムーズに手続きができるようなシステムにして欲しい。
- ・ 建物を残し、宿泊施設にでも出来たらと思っている。(市か県に買い取ってもらえたら)
- ・ 元来、市営住宅の長屋を買い取ったものであるが、今は誰も住んでないし今後住む予定もないが、解体するのも大変な費用がかかり管理も大変である。元は市営だったものなので市で活用してもらえないか。
- ・ 広い借家であったものが、点と線で個別に売買することは、進入道路が無くすることとなり、遠隔地の地主は状況把握が難しく、結果的に荷物を搬入する通路が無いものとなる。
- ・ 最近、空き家が増えてきており、自分の空き家もそうだが近隣で困っている人が大勢いるので、そのような対策を考えて欲しい。
- ・ 災害に遭って家を失った方に使ってもらってもよいと思うが、リフォーム等に市、県、国から補助があると助かり安価で貸せる。また、固定資産税の減免も検討していただきたい。
- ・ 市で収集する大型ごみ、空き家へも行ってもらえるのか。
- ・ 周辺の道路が狭く、トラック・重機の搬入が困難で解体作業が困難である。他の空き家についても同様の状況である。
- ・ 住宅の老朽化に伴い、外壁の落下など防災面で大変心配であるが、解体するにもお金がかかり更地にして、また固定資産税が上がると聞けば現状維持せざるを得ない。解体費用の補助及び税金面での優遇措置でもあればまた考えることもできる。
- ・ 住宅周辺農地の猿・猪による被害。住宅屋根のサルによる被害。猿・猪の駆除のお願い。
- ・ 重機が入らない場所なので解体するにしても高額となりそうであり、補助を検討していただくと助かる。
- ・ 出来るなら引き取ってもらいたい。(無償でも良い)
- ・ 所有する空き家は四方2メートル道路に接しない死に地である。大型ショッピングモールやホテルに近い好立地であるが、この地域には同様の空き家が多数存在する。周りには新築が次々と建つが、こうした空き地に続く道は拡張されることはなく、活用の道がますます困難となっている。建築指導する立場の行政の怠慢が問題を複雑化させている。今回の調査で空き家が集中する地域の特定と、その原因を自覚され然るべき事業計画の策定がなされることを期待する。
- ・ 所有地は山崩れ地域なので不動産の買い手がなかなか見つからない。固定資産税を山林課税並みに下げてほしい。相続人も早く不動産の処分をしてくれということで大変困っている。
- ・ 将来にわたって居住する予定はないので、放置して自然に返すことができればよいと思っている。市が活用してくれるなら、それがよいと思う。
- ・ 新居浜市、或いは公的機関への譲渡の可能性はあるか?
- ・ 新居浜市で引き取ってほしい。
- ・ 前に借りていた方が台所床に穴を開けているので、リフォームの必要がある。価格の問題もあるので紹介していただくとありがたい。
- ・ 相続人が高齢のため管理することが今後困難である。売却先が見つからない場合、市に寄付したい。自由に活用してほしい。
- ・ 相続人が高齢のため管理することが今後困難になる。また売却したいが、買い手が見つからない。市に寄付したいが、何とかならないか?

- ・ 草刈りなどの庭の手入れやリフォームなどをしたいのだが、コストがどの程度かかるかわからないのでどうしたらよいかわからない。(自分自身お金がない)住んでいる場所も離れているので新居浜市との接触もすくないのでどうしたらいいかアドバイスをいただきたい。
- ・ 足腰の悪い方が入居しているので先で入居する方がいなくなったら市の方で使っていただけたらと思う。
- ・ 対象家屋までの距離が遠すぎ、高齢者であり、経済的にゆとりがないなどの理由で維持管理が困難なため、売却を決めて依頼したが、未だに買い手が見つからず困っている。業者の人の話では、最近は何い合わせも全然ないとのことで本当に困っている。
- ・ 庭先に畑があり果物の木を植えているが、木を切っても燃やすことができず、庭先に置いて枯れるのを待っているので、あまり庭が片付かず、困っています(ごみに出すといっても庭木でないため(量が多い))
- ・ 庭木・雑草で近所の方に迷惑をかけるのが一番心配で不安の種である。シルバー等で定期的に庭の手入れをお願いするようなことはできないか。親が残してくれた家に何年か先に住むのが、今の私の夢、希望である。
- ・ 高齢になったので、元気なうちに分けたいと思うが、青地があり売却が難しいと言われた。何とかならないか。
- ・ 地区内の道路幅を荷車から自動車に対応する行政を行ってれば、空き家問題の多くが解消されると思う。
- ・ 都市計画区域外無指定区域であるのに、家屋の固定資産税が高すぎる。下げてほしい。
- ・ 当該の土地・住宅について、相続で私自信仕事をしながら家族に病人を抱えている事から、土地等の管理に困り果てている。売却しようと不動産会社もあつたが、難しい状況である。何か良い方法があつたら教えてほしい。
- ・ 道路幅が課題だと思っている。昔は自転車だったので、何の問題もなかった道路(通路を含む)幅が、現代では自動車が進入、交叉、駐車などなど解決しきれない問題がついて回っている。個人では無理である。
- ・ 年金生活で固定資産税が高くて正直苦労している。
- ・ 農道の整備：狭い農道の曲がり角で車が脱輪するところの安全対策をしてほしい。環境美化のためには安全確保もして頂きたい。
- ・ 売却したくて、不動産に相談しているが、家屋が古すぎて買い手がつかず、解体を勧められたが、費用がない。市で買い上げていただきたい。
- ・ 売却に向けて情報力・信用力のある不動産業者を紹介していただきたい。
- ・ 売却の関係から、情報力・信用力に問題のない不動産を紹介していただきたい。
- ・ 急逝した父の名義で残っており、この土地の存在は聞いていたが確認できていなかった。父も場所を忘れていた。父の死後、多分他人が占領していると思っていたので、相続等、所有権の主張はあきらめていた。先日、現地を確認できたが、道路界面も乏しく建替えは無理だと思うので、他人に売却できそうにもない。隣地の方に相談してもよいが、土地相場もわからなく顔見知りでもないので悩んでいる。よいアドバイスがほしい。
- ・ 物件と現住所が離れており、何をすることも動きができにくく困っている。
- ・ 報道で震災被害に遭われた方の仮設住宅の用地確保に、持ち主のわからない土地があつて中々利便性の良い仮設ができないということを知りました。持ち主のわからない土地利用に新しい条例ができればよいと思う。
- ・ 無料でもよいので市に買い取ってほしい。
- ・ 両親が亡くなり、実家を相続した。使うあてがなく、賃貸も考えていない。子供の代まで迷惑をかけたくないので、理想は売却したいと考えている。周りを見ても空き家だらけなのに、業者が入っても売れている様子はなく、どうしたらいいのか困っていた。行政の側からいい案があつたらぜひ教えて頂きたい。

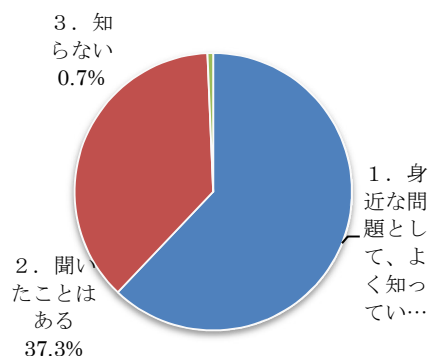
8 市政モニターアンケート調査（各設問の回答の概要）

平成28年9月1日～15日 実施

（※問1はモニター属性確認のための設問であり、省略）

問2. 適切な管理が行われていない空き家が全国的に問題となっていることはご存じですか。（1つ選択）

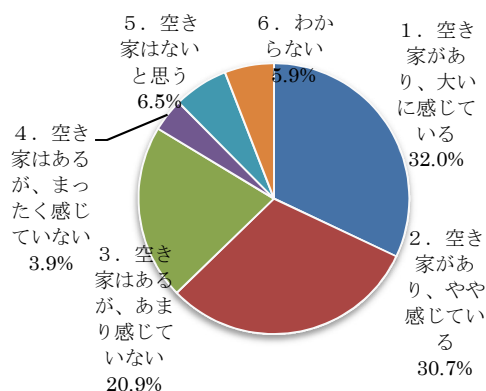
1. 身近な問題として、よく知っている	95人
2. 聞いたことはある	57人
3. 知らない	1人
合計	153人



「1. 身近な問題として、よく知っている」と答えた方が全体の62.1%でした。

問3. あなたのお住まいの周辺に、適切な管理が行われていない空き家がありますか。また、空き家があることで、不安を感じたことはありますか。（1つ選択）

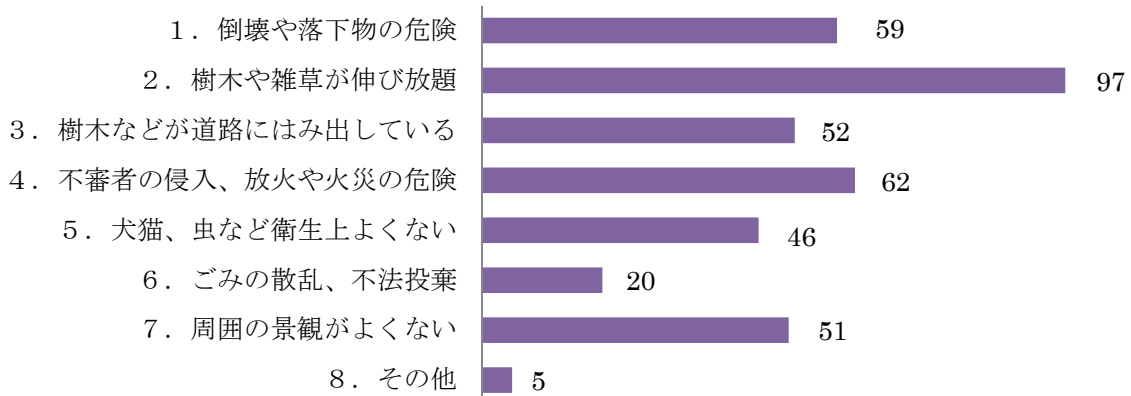
1. 空き家があり、大いに感じている	49人
2. 空き家があり、やや感じている	47人
3. 空き家はあるが、あまり感じていない	32人
4. 空き家はあるが、まったく感じていない	6人
5. 空き家はないと思う	10人
6. わからない	9人
合計	153人



「1. 空き家があり、大いに感じている」(32.0%)、「2. 空き家があり、やや感じている」(30.7%)と答えた方が全体の約6割を占めており、周辺に適切な管理が行われている空き家があることで、不安を感じられている方が多くいることがわかりました。

問4. 問3で「1. 空き家があり、大いに感じている」、「2. 空き家があり、やや感じている」、「3. 空き家はあるが、あまり感じていない」を選択された人にお伺いします。その空き家の状態について、該当するものを選んでください。(複数選択)

1. 老朽化などにより、倒壊や落下物の危険がある	59人
2. 敷地の樹木や雑草が伸び放題となっている	97人
3. 敷地の樹木などが、道路にはみ出している	52人
4. 不審者の侵入、放火や火災の危険がある	62人
5. 犬、猫が住みついたり、虫が大量に発生するなど、衛生上よくない	46人
6. ごみなどが散乱したり、不法投棄されている	20人
7. 空き家があることにより、周辺の景観がよくない	51人
8. その他	5人



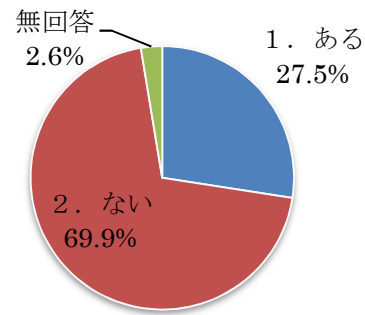
「2. 敷地の樹木や雑草が伸び放題となっている」(97人)と答えた方が最も多いほか、「4. 不審者の侵入、放火や火災の危険がある」(62人)、「1. 老朽化などにより、倒壊や落下物の危険がある」(59人)、「3. 敷地の樹木などが、道路にはみ出している」(52人)、「7. 空き家があることにより、周辺の景観がよくない」(51人)などが多く挙げられています。

問5. 問4で「8. その他」を選択された人にお伺いします。よろしければその空き家の状態を教えてください。(自由記入)

- ・台風などによりアンテナの倒壊の危険性がある。
- ・雨どいが破損し、雨のしずくが下にあるトタンにあたり、その音で眠れなかった。
- ・独居の高齢者が亡くなったり、身内に引き取られた後、空き家になるケースが多い。その場合、まず庭の管理が行き届かないことが多い。シルバー事業を活用するなどして、管理費用の補助を出すような方策が考えられないでしょうか。
- ・子どもさんが手入れしていて、迷惑ではない。
- ・空き家になったようだが定期的に管理はされているようです。

問6. あなたのお住まいの周辺の空き家の所有者や管理者がわからないものがありますか。
(1つ選択)

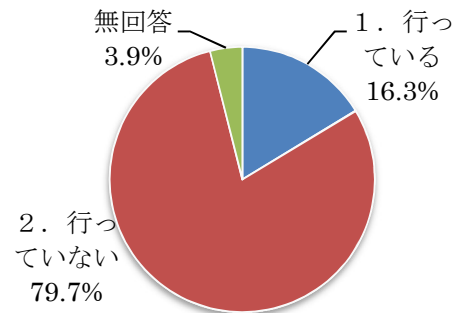
1. ある	42人
2. ない	107人
無回答	4人
合計	153人



「2. ない」と答えた方が全体の69.9%でした。

問7. 空き家に対して、近所の方々や自治会などで地域の生活環境や安全確保のための活動を行っていますか。(1つ選択)

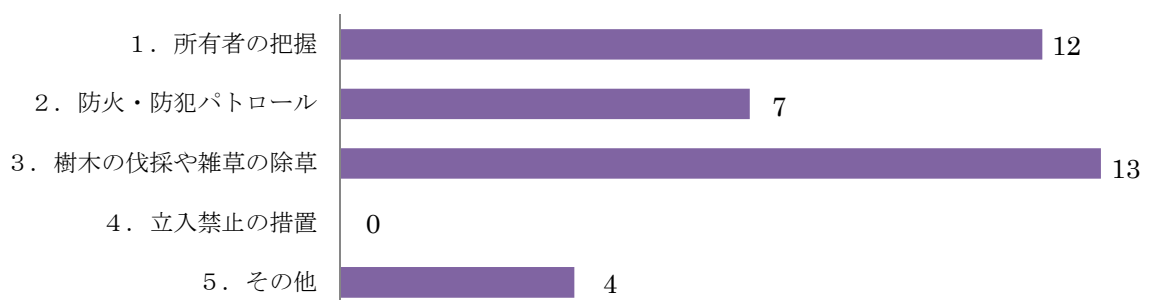
1. 行っている	25人
2. 行っていない	122人
無回答	6人
合計	153人



「2. 行っていない」と答えた方が全体の79.7%でした。

問8. 問7で「1. 行っている」を選択された人にお伺いします。近所の方々や自治会などで行う活動のうち、該当するものを選んでください。(複数選択)

1. 所有者の把握 (連絡先などの管理)	12人
2. 防火・防犯パトロール	7人
3. 樹木の伐採や雑草の除草	13人
4. 立入禁止の措置	0人
5. その他	4人

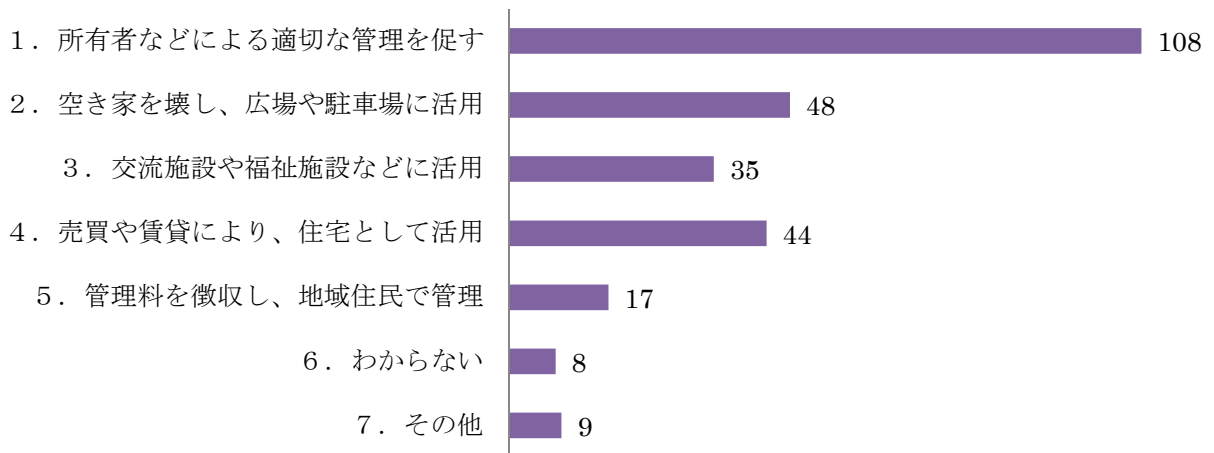


問 9. 問 8 で「5. その他」を選択した人にお伺いします。よろしければ活動の内容を教えてください。(自由記入)

- ・市など行政機関に相談や対処の依頼を行った。
- ・所有者へ樹木の伐採を依頼した。
- ・樹木の伐採や除草のほか、降雨による水たまり発生のための排水溝の掃除など。

問 10. 今後、地域の空き家をどうしていきべきだと思いますか。(複数選択)

1. 所有者などによる適切な管理を促す	108 人
2. 空き家を壊し、広場や駐車場などに活用する	48 人
3. 交流施設や福祉施設などに活用する	35 人
4. 売買や賃貸などにより、住宅として活用する	44 人
5. 所有者から管理料を徴収し、地域住民で管理する	17 人
6. わからない	8 人
7. その他	9 人



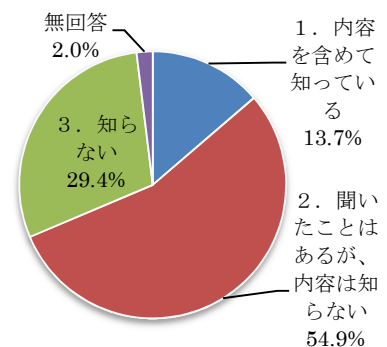
「1. 所有者などによる適切な管理を促す」と答えた方が最も多く、回答者 153 人中、108 人の方が選択していました。そのほか、「2. 空き家を壊し、広場や駐車場などに活用する」(48 人)、「4. 売買や賃貸などにより、住宅として活用する」(44 人) などが多く挙げられています。

問11. 問10で「7. その他」を選択した人にお伺いします。よろしければあなたの意見などを教えてください。(自由記入)

- ・改築して宿にするなど新しいビジネスを始めたらいいと思う。
- ・国体などの際、遠方から来られる方たちへの一時的な貸し出し。防災拠点や商業施設など、地域で不足している機能を補充するために活用する。
- ・「3. 交流施設や福祉施設などに活用」とあるが、そのために市としてどう対応する必要があるか？具体的な方策を示してほしい。
- ・施設や住宅としての活用には不安は当然あるが、市の目指す定住人口及び交流人口の増加に向けて、邪魔者扱いの空き家から有効利活用への宝物への逆転の発想となるのではないか。近隣他市にも事例は少なからずありそうです。
- ・管理されていない空き家及び所有者から依頼された空き家を、管理料を徴収して市が管理する。市が管理する空き家を新規移住者及び低所得者に期間を限定して安い家賃で貸し出す。
- ・所有者に地区清掃の時などに参加していただき、状況を把握してもらおう。
- ・地域によっては、空き家の前の道が狭く、新しく家を建てるにも建てられないところがある。区画整理の必要があるところではないのでしょうか。
- ・家屋は家主の物件でも、土地の権利関係によって売買ができない状態で、家主が家を放置している場合もある。
- ・規則はどうなっているのでしょうか。それに基づき適切に処理されているのでしょうか。
- ・崩れかかっている空き家で、車が入れない場所にあり、ともかく壊して撤去してほしい。

問12. 平成27年5月に施行された「空家等対策の推進に関する特別措置法」をご存じですか。(1つ選択)

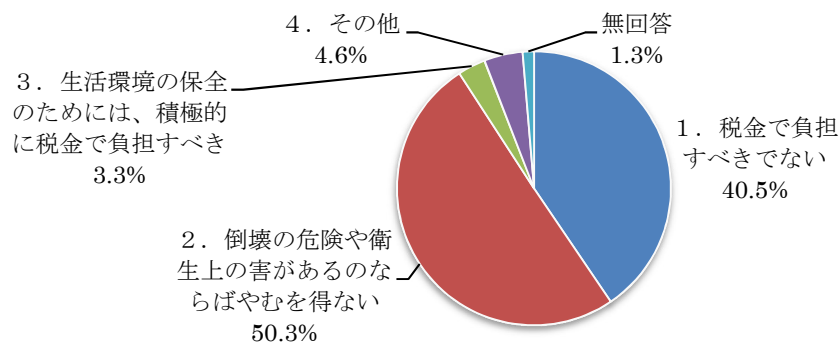
1. 内容を含めて知っている	21人
2. 聞いたことはあるが、内容は知らない	84人
3. 知らない	45人
無回答	3人
合計	153人



「2. 聞いたことはあるが内容は知らない」(54.9%)、「3. 知らない」(29.4%)と答えた方が、全体の約8割を占めています。

問13. 空き家等の管理は、第一義的には所有者が自らの責任によりの確に対応することが前提となりますが、問題解決に税金が使われることについて、あなたはどのように思いますか。
(1つ選択)

1. 所有者が負担すべきであり、税金で負担すべきでない	62人
2. 倒壊などの危険や衛生上の害となるおそれがあるのならばやむを得ない	77人
3. 生活環境の保全のためには、積極的に税金で負担すべきである	5人
4. その他	7人
無回答	2人
合計	153人



「2. 倒壊の危険や衛生上の害があるのならばやむを得ない」(50.3%)と、「1. 税金で負担すべきでない」(40.5%)とで意見が分かれています。

問14. 問13で「4. その他」を選択した人にお伺いします。よろしければあなたのご意見などを教えてください。(自由記入)

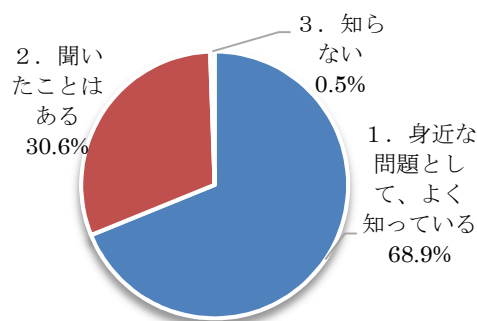
- ・原則として所有者が負担することを希望するが、不可能な場合は所有権の放棄を促す。
- ・状況によって、所有者負担、税金負担のいずれかを選択しなければならないと思うので、問13のようにいずれか1つを選ぶことはできないが、なるべく所有者が負担し、税金の負担なしで済むことならそうしてほしい。
- ・所有者が負担すべきことではありますが、所有者と話し合い、適切に対応できるのであれば、税金負担もやむを得ないかもしれません。また、「空き家」も問題ではありますが、「空き地」にも目を向けてもらいたいです。空き家を壊した更地や使用されなくなった田畑など、所有者が放置して雑草が伸び放題になり、害虫の発生や不法投棄による環境の悪化を招いたりしているところもあると思います。こういった広大な使用されていない土地に市が太陽光発電所を設けて収益に繋げるといったことは出来ないもののでしょうか？いつも活用されていないのがもったいなく思っています。「空き家」にしる「空き地」にしる税金投入やむなしでも、上手く市の収益に繋げるようなやり方をして頂きたく思います。
- ・現状では「1. 所有者が負担すべきであり、税金で負担すべきでない」以外の選択肢はないが、今後、交流施設や福祉施設、住宅などへの有効利活用を行うに際しては相応の投資（税負担）は必要になると考えられます。
- ・市が率先して空き家を回収し、改築・修繕をして、市内で結婚すれば子どもが高校を卒業するまで半額から無料（ただし、世帯収入300万円以下の人を対象とする）で貸し出す。最近では収入が少なく結婚ができない人が多い。そうすることで新居浜市の人口増加につながるのでは？
- ・安全の確保、生活環境の保全に必要な場合は税金を使って措置し、後に所有者に負担させる。
- ・所有者がわかっている場合は話し合いで所有者に負担してもらおう。所有者が不明の場合は税金を使わせてもらおう。
- ・所有者が自分で管理できなくなれば、自治体に寄付することの義務付けをする。
- ・倒壊などで損害を他人に与えれば、司法の判断とすればよい。その建物のために税金を使うなどとんでもない。
- ・国体などの際、遠方から来られる方たちへの一時的な貸し出し。防災拠点や商業施設など、地域で不足している機能を補充するために活用する。

令和2年9月1日～15日 実施

(※問1はモニター属性確認のための設問であり、省略)

問2. 適切な管理が行われていない空き家が全国的に問題となっていることはご存知ですか。(1つ選択)

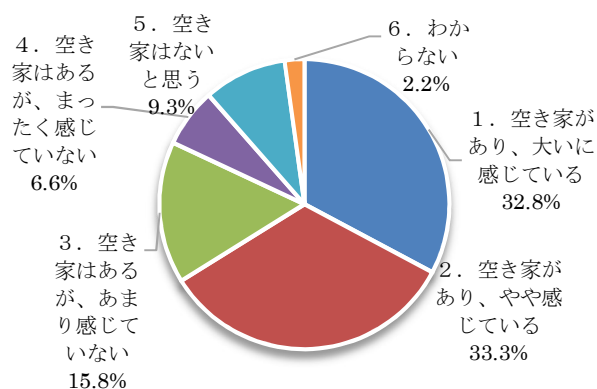
1. 身近な問題として、よく知っている	126人
2. 聞いたことはある	56人
3. 知らない	1人
合計	183人



「1. 身近な問題として、よく知っている」(68.9%)と答えた方が多く、全体の約7割となっています。

問3. あなたのお住まいの周辺に、適切な管理が行われていない空き家がありますか。また、空き家があることで、不安を感じたことはありますか。(1つ選択)

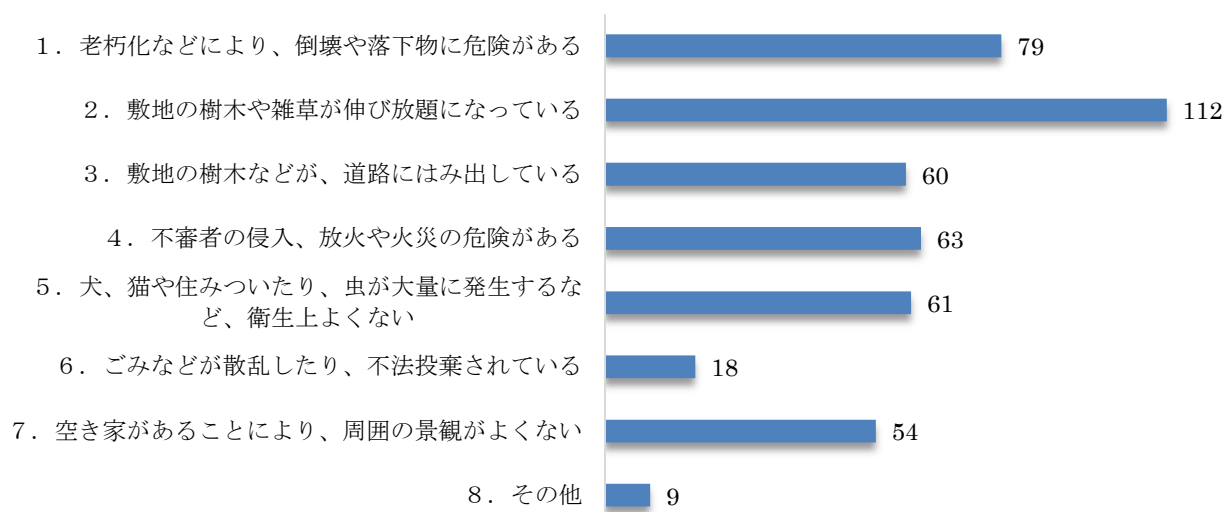
1. 空き家があり、大いに感じている	60人
2. 空き家があり、やや感じている	61人
3. 空き家はあるが、あまり感じていない	29人
4. 空き家はあるが、まったく感じていない	12人
5. 空き家はないと思う	17人
6. わからない	4人
合計	183人



「2. 空き家があり、やや感じている」(33.3%)と答えた方が多く、「1. 空き家があり、大いに感じている」(32.8%)と合わせると、全体の6割以上の方が周辺に空き家があることで不安を感じたことがあることがわかりました。

問4. 問3で「1. 空き家があり、大いに感じている」、「2. 空き家があり、やや感じている」、「3. 空き家はあるが、あまり感じていない」を選択された人にお伺いします。その空き家の状態について、該当するものを選んでください。(複数選択)

1. 老朽化などにより、倒壊や落下物の危険がある	79人
2. 敷地の樹木や雑草が伸び放題となっている	112人
3. 敷地の樹木などが、道路にはみ出している	60人
4. 不審者の侵入、放火や火災の危険がある	63人
5. 犬、猫が住みついたり、虫が大量に発生するなど、衛生上よくない	61人
6. ごみなどが散乱したり、不法投棄されている	18人
7. 空き家があることにより、周辺の景観がよくない	54人
8. その他	9人



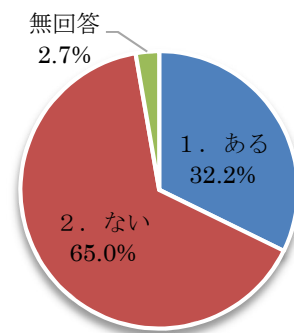
「2. 敷地の樹木や雑草が伸び放題となっている」(112人)、「1. 老朽化などにより、倒壊や落下物に危険がある」(79人)などが、周辺の空き家の状況として多く挙げられています。

問5. 問4で「8. その他」を選択された人にお伺いします。よろしければその空き家の状態をご記入ください。(自由記入)

- ・他の方の意見ですが、草丈が高くなり登下校に危険を感じているそうです。道路の草が歩道に倒れてきて、車いすが通る時に悲しい思いを感じている方もいます。
- ・空き家で犬だけ放置したり、ごみ屋敷化したり、隣家に迷惑をかけている。市職員は見た目だけで状態を把握した気になるのではなく、しっかり隣家や現場の現状を把握してほしい。倒壊前の家も点在している。
- ・樹木のはみ出しは、居住している家でも多数ある。ブロックが危ない。
- ・建物は新しく、敷地内も整備されていて問題ないが、管理者が不明。
- ・今のところ倒壊等の不安はなく、庭の雑草は年2～3回手入れをしているので不安等はありません。
- ・特に害はないです。人気がなく多分空き家かな、と思っている程度です。
- ・雑草が伸び放題になっていたが、数か月前に草や木を刈っていたので、とりあえず安心しました。
- ・この地域では、不動産屋や地域の方々が管理をしています。
- ・我々に場所等を聞かなくても、市として把握しているものとする。その対応に市が早期に取り組むことが大事である。

問6. あなたのお住まいの周辺の空き家で所有者や管理者がわからないものがありますか。(1つ選択)

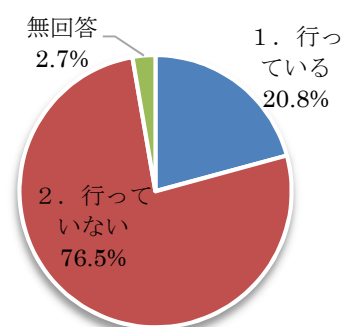
1. ある	59人
2. ない	119人
無回答	5人
合計	183人



「2. ない」(65.0%)と答えた方が多く、全体の6割を超えています。

問7. 空き家に対して、近所の方々や自治会などで地域の生活環境や安全確保のための活動を行っていますか。(1つ選択)

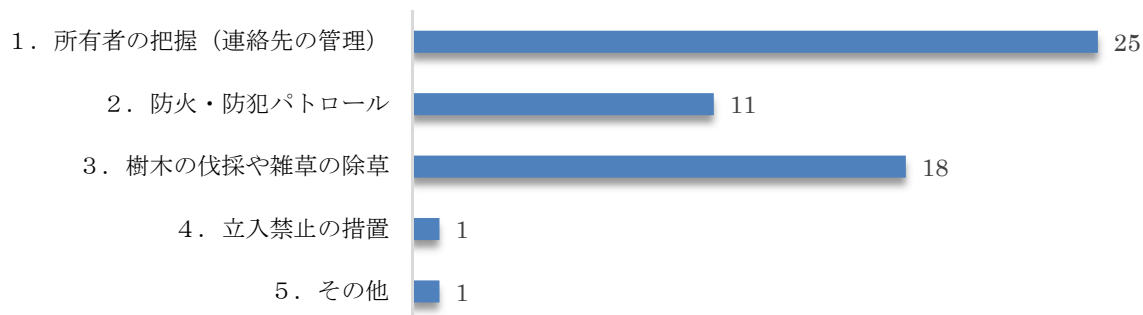
1. 行っている	38人
2. 行っていない	140人
無回答	5人
合計	183人



「2. 行っていない」(76.5%)と答えた方が多く、全体の7割を超えています。

問8. 問7で「1. 行っている」を選択された人にお伺いします。近所の方々や自治会などで行う活動のうち、該当するものを選んでください。(複数選択)

1. 所有者の把握(連絡先などの管理)	25人
2. 防火・防犯パトロール	11人
3. 樹木の伐採や雑草の除草	18人
4. 立入禁止の措置	1人
5. その他	1人



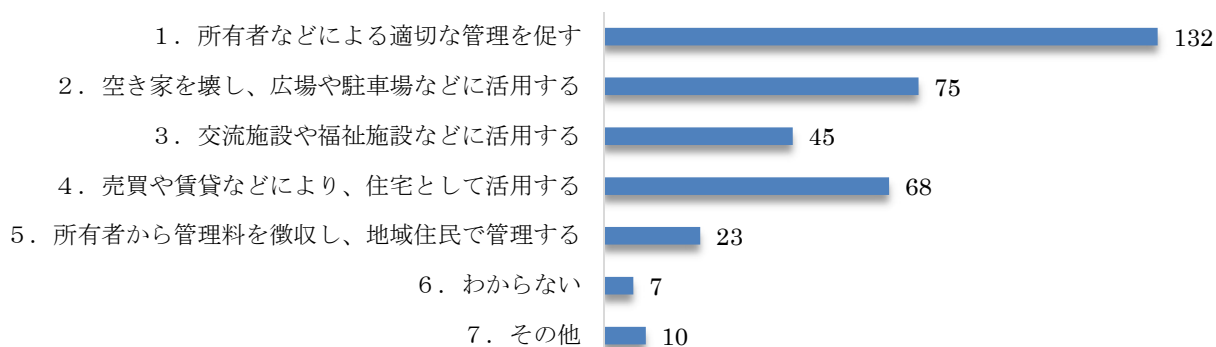
「1. 所有者の把握(連絡先などの管理)」(25人)、「3. 樹木の伐採や雑草の除草」(18人)、「2. 防火・防犯パトロール」(11人)などが、近所の方々や自治会などで行う活動として多く挙げられています。

問 9. 問 8 で「5. その他」を選択した人にお伺いします。よろしければ活動の内容をご記入ください。(自由記入)

・校区の集会や市長との懇談会で、意見を述べたことがある。

問 10. 今後、地域の空き家をどうしていきべきだと思いますか。(複数選択)

1. 所有者などによる適切な管理を促す	132 人
2. 空き家を壊し、広場や駐車場などに活用する	75 人
3. 交流施設や福祉施設などに活用する	45 人
4. 売買や賃貸などにより、住宅として活用する	68 人
5. 所有者から管理料を徴収し、地域住民で管理する	23 人
6. わからない	7 人
7. その他	10 人



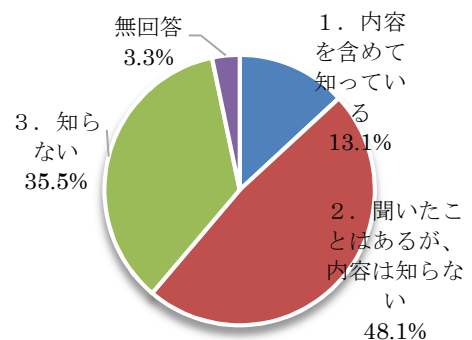
「1. 所有者などによる適切な管理を促す」(132 人)、「2. 空き家を壊し、広場や駐車場などに活用する」(75 人)、「4. 売買や賃貸などにより、住宅として活用する」(68 人)などが、今後の地域の空き家に対する取り組みとして、多く挙げられています。

問 1 1. 問 1 0 で「7. その他」を選択された人にお伺いします。よろしければあなたのご意見などをご記入ください。(自由記入)

- ・強制力を伴う法律がないと難しいと思う。
 - ・空き家で放置している所有者にはより高い税金を課す、所有者不明の場合は公庫没収とするなど、早急に何か対策を実行しなければと危機感を覚える。
 - ・所有者がはっきりしているものについては、もっと厳しく指導するべきだと思います。所有者の移転先がわからない物件については、行政で取り壊す等の処置も必要かと思います。
 - ・所有者で適切な管理ができない場合、近しい親族に空き家をどうするか決断してもらうのが良いと思う。
- 独居の高齢者の場合は市が訪問、またはデイサービス等を受ける手続きで市役所を訪れた際に、家主本人に空き家になった場合はどうするかを書面で意思表示してもらうのも良いと思う。空き家になる前に、手を打てたら解決するのではないか。
- ・転出の際に①将来帰ってくる予定の有無、②持ち家かどうか等の確認をするのが、現実的ではないか。
 - ・役所の方で外部組織を立ち上げ、管理活用をしてはいかがでしょうか。
 - ・昭和らしい古い家は映画等の撮影に安く利用するなど、取り壊さないでもいように管理すれば所有者も周囲の人も困らないのではないか。
 - ・施設や住宅として活用するのも良いが、修繕や改築が必要。管理料を徴収して管理するのも、地域住民ではなく、市が行うことで市の財政収入の一部にすべきではないか。
 - ・どれにしても様々な問題があります。所有者となっても大変です。利用していくとしても、いただくとしても、火災等の心配もあり保険も必要では。
 - ・火災や自然災害など、個人賠償の補償では難しいところもある。近隣の方の不安を考えると、持ち主に連絡が取れるならば市がある程度管理、指導してもよいのではないか。

問 1 2. 平成 2 7 年 5 月に施行された「空家等対策の推進に関する特別措置法」をご存知ですか。(1つ選択)

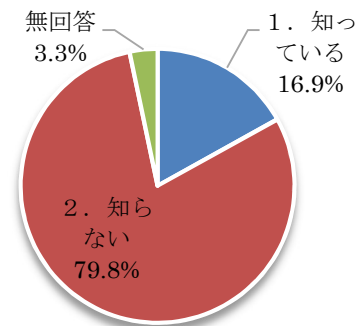
1. 内容を含めて知っている	24 人
2. 聞いたことはあるが、内容は知らない	88 人
3. 知らない	65 人
無回答	6 人
合計	183 人



「2. 聞いたことはあるが、内容は知らない」(48.1%)と答える方が最も多く、次いで「3. 知らない」(35.5%)、「1. 内容を含めて知っている」(13.1%)の順となっています。

問 1 3. 新居浜市では空き家に関する相談体制として、まずは建設部建築指導課の空き家対策班が総合窓口となって受付を行い、寄せられた相談内容等を整理した後、その内容に応じて所管する担当課に情報提供し、迅速な対応を依頼しております。建築指導課の空き家対策班が総合窓口となっていることをご存知ですか。(1つ選択)

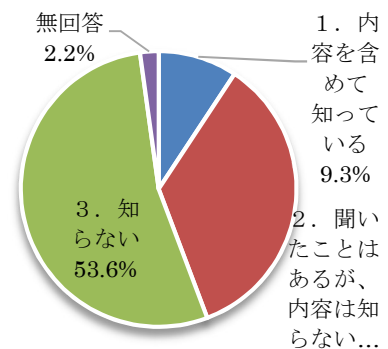
1. 知っている	31 人
2. 知らない	146 人
無回答	6 人
合計	183 人



「2. 知らない」(79.8%)と答えた方が多く、全体の約8割となっています。

問 1 4. 新居浜市では、安全安心な生活環境の確保及び良好な地域景観の保全を図るため、老朽化等による危険な空き家を除去する者に対し、「新居浜市老朽危険空家除却事業補助金」を交付していますが、この補助金の制度をご存知ですか。(1つ選択)

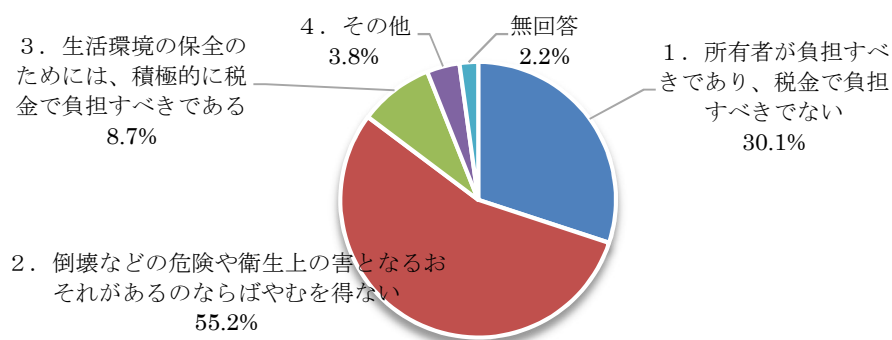
1. 内容を含めて知っている	17 人
2. 聞いたことはあるが、内容は知らない	64 人
3. 知らない	98 人
無回答	4 人
合計	183 人



「3. 知らない」(53.6%)と答えた方が最も多く、次いで「2. 聞いたことはあるが、内容は知らない」(35.0%)、「1. 内容を含めて知っている」(9.3%)の順となっています。

問15. 空き家等の管理は、第一義的には所有者が自らの責任によりの確に対応することが前提となりますが、問題解決に税金が使われることについて、あなたはどのように思いますか。(1つ選択)

1. 所有者が負担すべきであり、税金で負担すべきでない	55人
2. 倒壊などの危険や衛生上の害となるおそれがあるのならばやむを得ない	101人
3. 生活環境の保全のためには、積極的に税金で負担すべきである	16人
4. その他	7人
無回答	4人
合計	183人



「2. 倒壊などの危険や衛生上の害となるおそれがあるのならばやむを得ない」(55.2%)と答えた方が最も多く、次いで「1. 所有者が負担すべきであり、税金で負担すべきでない」(30.1%)、「3. 生活環境の保全のためには、積極的に税金で負担すべきである」(8.7%)の順となっています。

問16. 問15で「4. その他」を選択した人にお伺いします。よろしければあなたのご意見などをご記入ください。(自由記入)

- ・倒壊などの危険や衛生上の害となるおそれがあるのならば早急に対処すべきだが、逃げ得は許せない。財産の一部を差し押さえるなど、何らかの方法で所有者が負担すべきである。
- ・所有者が負担すべきだと思うが、管理にかかる費用をどうしても満額払えない場合、税金を充てるのは仕方ないかな、と思う。問15の選択肢1と2のどちらも、その通りだと思う。税金を充てた場合、住宅地や駐車場などとして販売し、売り上げを税金に補充できれば税金の損害も小さくできるのではと思う。
- ・所有者の資産を差し押さえるべきである。
- ・あくまで自己責任であって、何をすることも公的資金の投入は駄目。全ての費用は売却等で充てるのがよいのでは。役所の指導で、良い方向へ進めるのはどうでしょうか。
- ・選択肢2の対応をした上で、所有者より回収すべき。市の税金負担はすべきではなく、強制的に対応しないと「放置した者勝ち」になって、空き家やごみ屋敷が増える一方であると思う。
- ・所有者が負担すべきであるが、所有者の居場所がわからなかったり、相続すべき人がいなかったりする場合もあると思う。また、壊すのに多額の費用がかかるので放置している場合もあると思う。そのような場合に税金で負担したり、補助したりするのはやむを得ない。
- ・所有者の経済力によるものが大きいです。所有者が市内だとは限らず、捜すだけでも大変だと聞きます。税金負担については、わかりません。
- ・改装して利活用可能なものは活用すべきだが、老朽化し手が付けられなくなり、所有者の移転等により放置または放置同然となった住宅が、今回アンケートの対象となる空き家ではないだろうか。その場合は所有者との合意の下、解体撤去が適切か。ただ、所有者の居所もわからない時はどうしたらよいのか。
- ・競売にかけて有効利用するための条例制定など法整備が必要だろう。
- ・空き家だけでなく、空き地の管理でも周りに迷惑をかけているものがある。
- ・空き家ではないが、自宅の横に空き地がある。こちらも管理者が市外におり、枯れ枝が強風で火災になりそうであったり、森のようになってしまってもまったく関与されない。見かねて地域の有志の方が切ってくれたりするが、土地の管理に関してもなんとかならないものかとも思う。
- ・空き家の所有者と市がもっとコンタクトを取り、自治会等に所有者を知らせてほしい。

新居浜市空家等対策計画

新居浜市 建設部 建築指導課

〒792-8585 愛媛県新居浜市一宮町一丁目5番1号

電話 0897-65-1273 Fax 0897-65-1276

<https://www.city.niihama.lg.jp>

平成29年3月 策定

(令和3年1月 改訂)