邑南町空家等対策計画　概要版
～現状と課題～

１．計画の趣旨

近年、地域における人口及び世帯数の減少や既存の住宅・建築物の老朽化等に伴い、使用されていない住宅・建築物が年々増加しており、今後も空家等は増加すると考えられます。

空家等に関する取り組みを総合的かつ計画的に推進し、適切な管理がされていない空家等の発生の抑制及び危険な空家等がもたらす地域住民の生活への深刻な影響を防ぎ、地域住民の生命・身体・財産の保護、生活環境を保全するとともに、空家等の利活用を図るために策定しました。

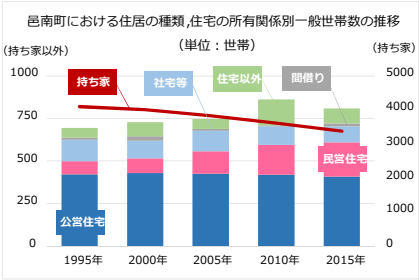
空家等の定義（空家等対策の推進に関する特別措置法より抜粋）
第二条　この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。
２　この法律において「特定空家等」とは、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等をいう。

２．計画の期間

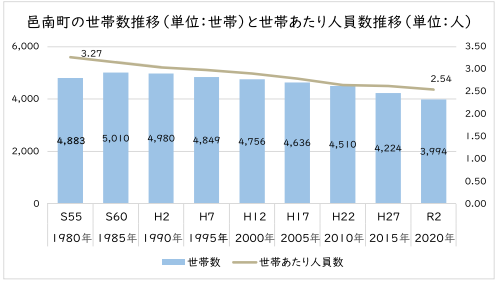
計画期間：令和5年度～令和9年度（5カ年）

３．邑南町および空家等の現状

＜住宅・空家等の現状＞
○住宅の所有関係の推移をみると持ち家比率が年々低下し、民営住宅等の賃貸物件の占める割合が高くなっています。
○近年の社会増を住宅面から支えたのは民営住宅、公営住宅等を中心とした住環境の整備と考えられます。
○世帯数の推移をみると昭和60年（1985年）をピークに減少しており、世帯あたり人員数も昭和55年（1980年）の3.27から令和２年（2020年）には2.54まで減少しています（国勢調査結果）。



出典：住宅・土地統計調査結果



出典：令和2年度国勢調査結果

４．住宅等利用状況調査の結果

令和４年度、町内全ての住宅等の建物の利用状況調査を実施した結果、2,036件（全体の34.5%）の空家等が存在していることがわかりました。「常時利用」されている建物や「更地・解体済」「分類不能」を除いた空家等のうち、年に１回以上利用されていると推定される空家等は1,365件あり、１年以上利用がないと推定される空家等は671件ありました。

※今回の調査対象には倉庫や蔵等を含む場合があります。

	常時利用	「空家等」のうち1年に1回以上利用あり			「空家等」のうち1年以上利用なし		更地・解体済	分類不能	合計
		宿泊を伴う利用	宿泊を伴わない利用	利用内容不明	大きな損傷なし	大きな損傷あり			
阿須那	278	96	63	14	76	35	13	7	582
口羽	291	66	88	39	69	13	23	10	599
市木	187	45	67	1	38	11	12	3	364
田所	541	77	99	15	55	26	27	4	844
出羽	242	32	37		35	9	3	8	366
高原	298	49	54	10	32	6	17	7	473
布施	81	8	10	2	24	6	8	3	142
矢上	697	47	97	21	46	18	14	25	965
中野	417	25	94	17	39	14	15	13	634
井原	245	28	37	13	34	13	6	9	385
日貫	183	14	22	1	33	14	17	9	293
日和	141	22	52	3	13	12	4	3	250
合計	3,601	509	720	136	494	177	159	101	5,897
空家数計		2,036					-		-
通年での利用あり		1,365			-		-		-
通年での利用なし		-			671		-		-

５．空家等をめぐる諸課題

(1) 実態把握
実態を把握することは施策の基礎的なデータとなり、効果を測定する上でも空家等の数の把握等は重要であり、実態把握の仕組みづくりが求められます。

(2) 実施体制
空家等を巡っては多くの担当課や関係機関等が関わることから、相談窓口等の体制確立は除却や利活用を検討する所有者や周辺で暮らす町民にとっても課題となっています。

(3) 発生抑制
空家化および不適切な管理状況を抑制するためには、町民および空家等所有者の意識啓発が重要となります。意識啓発につながるように専門機関等との連携を進めていくことが求められます。また、住宅の長寿命化を進めることで空家等の発生を抑制する取り組みも必要となります。

(4) 管理活用
適切な管理および活用に向けては、現在空き家バンク事業や住宅相談センターが稼働していますが、さらに進めるためには、所有者等による管理責任を一層認識してもらうことと、相続登記等の手続きなどを知ってもらうことが重要となります。

(5) 除却
適正な管理が行われていない空家等の解消に向けては除却（解体）が想定されますが、個人資産であることから第三者の介入は難しく、除却がなかなか進まないのが現状です。解体費用の補助、解体後の固定資産税の取り扱いなど除却を後押しする施策が求められます。

(6) 特定空家等
本町では、平成25年に「邑南町空き家等の適正管理に関する条例」を制定し、空家特措法（平成26年公布）より先行して「危険な状態にある空き家」の問題に取り組んできましたが、所有者等による管理改善は進みにくい状況にありました。空家等対策計画策定後は、空家特措法に基づく特定空家等の認定を含む指導・勧告・代執行等により、対策を進めることが重要です。

邑南町空家等対策計画　概要版
～基本方針と施策～

6．対策に関する基本的な方針

●危険な状態の空家等が放置されないように、除却等に向けた対策を図ります。
●今以上に空家等が発生しないように、発生抑制、利活用に向けた対策を図ります。
●本計画が実効性を発揮するように、実施体制の構築および効果検証のための目標値等を設定します。

7．施策

①実態把握	・定期的な調査による実態の把握（成果指標等の設定） ・アンケート調査等による所有者等の意識把握
②実施体制づくり	・相談窓口／庁内体制を構築・確立 ・防災・防犯等総合窓口としての総務課、利活用に関する窓口としての地域みらい課による総合窓口の設置
③発生抑制	・町民および空家等所有者の意識啓発 ・専門機関等との連携推進 ・より長期間居住できる住環境整備の支援
④管理活用	・管理促進の取り組み（所有者等による管理責任、相続登記等の促進） ・移住・定住促進と合わせた利活用促進 ・空き家バンクの継続運用、住宅相談センターの活用 ・DIY型空家市場の創出検討 ・一般流通が困難な空家等の取り扱いについての検討
⑤除却	・除却支援・補助制度の検討（耐震性能のない物件、老朽化した物件、跡地利用等） ・税負担に関する情報提供や周知、検討
⑥特定空家等	・特定空家等の認定と措置 ・緊急安全措置 ・住宅用地特例の解除等税制上の措置

8．計画の実施体制と達成状況の評価

	項目（相談・通報内容）	担当課
総合窓口	空家等の全般に関すること 相談等の内容の整理と庁内連携の調整	総務課 地域みらい課
適切な管理	土地・建物に関すること（倒壊等）	総務課 建設課
	防犯に関すること（侵入の危険性等）	総務課
	敷地内の立木の管理に関すること	総務課 建設課
利活用	空き家バンクに関すること	地域みらい課
	空家に付属した農地に関すること	地域みらい課 産業支援課
税	固定資産税に関すること	財務課

※ 課名は機構改革等に伴い変更する可能性があります

計画期間中の政策効果を測定し、適切に効果検証を行い、課題等を分析して次の政策に反映するために、適切な指標と目標値を設定します。

段階別の具体的な施策

発生抑制
＜適正な管理＞
・所有者等の責務周知・情報提供
＜アンケート調査＞
・所有者等の意識把握

予防的管理
＜住宅長寿命化推進＞
・長期間居住できる環境整備等の取り組み推進
・空家化を未然に防ぐための既存住宅の長期利用に向けた意識啓発

管理活用（利活用）
＜移住定住促進＞
・空き家バンクの継続運用
・住宅相談センターの活用
＜流通＞
・DIY型市場の創出検討
・一般流通が困難な空家等の取り扱いについての検討
＜専門機関等との連携＞
・各種機関との連携促進

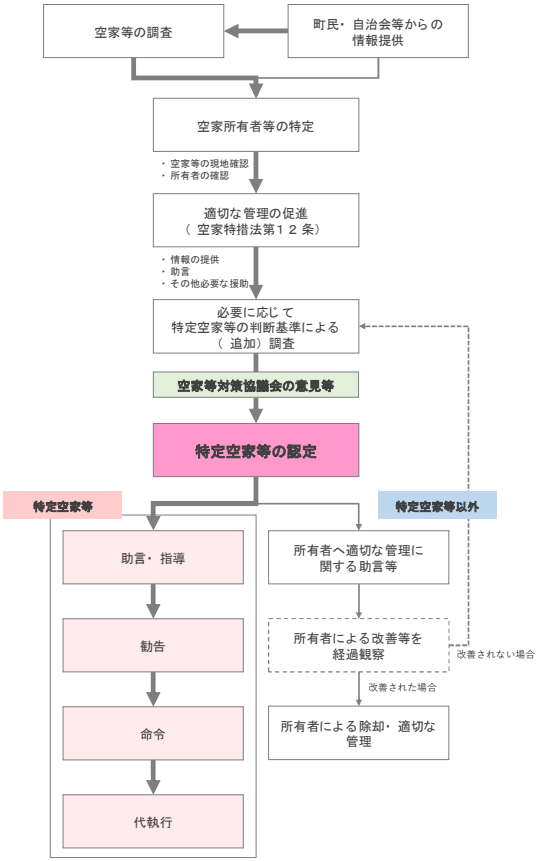
管理活用（不適切な管理）
＜管理促進＞
・所有者等の管理責任の周知
・相続登記等の促進
＜専門機関等との連携＞
・各種機関との連携促進

除却・特定空家等
＜除却＞
・除却支援、補助制度の検討
・跡地利用支援の検討
＜特定空家等＞
・特定空家等に対する「勧告」「命令」「代執行」等の対策実施
・住宅用地特例の解除等税制上の措置
・緊急安全措置

実態把握：評価指標による定期的な計画の進捗管理／**実施体制づくり**：相談窓口、庁内連携

9．特定空家等指定フロー図

○邑南町においては、下図の流れで「特定空家等」を指定して参ります。



邑南町空家等対策計画（概要版）

令和5年（2023年）3月策定・発行
編集・発行 島根県邑南町総務課・地域みらい課

〒696-0192 島根県邑智郡邑南町矢上6000
電話 0855-95-1111 / IP電話：050-5207-3000
FAX：0855-95-2351
E-mail：somu@town-ohnan.jp
邑南町ホームページ
https://www.town.ohnan.lg.jp/