

邑南町空家等対策計画

令和5年3月



邑南町
OHNAN TOWN

目 次

第1章 空家等対策計画の趣旨.....	1
1. 背景	1
2. 計画の位置づけ	1
3. 「空家等」の定義	2
(1) 空家等の定義	2
第2章 邑南町および空家等の現状	3
1. 邑南町の現状.....	3
(1) 地域概況	3
(2) 空家等を生み出す構造的背景	6
2. 邑南町の空家等の現状.....	12
(1) 空家等の現状把握調査	12
(2) 邑南町における空家等の現状(調査結果)	14
(3) 邑南町におけるこれまでの空家等に係わる施策.....	15
3. 空家等を巡る諸課題	17
(1) 実態把握	17
(2) 実施体制	17
(3) 発生抑制	17
(4) 管理活用	17
(5) 除却	17
(6) 特定空家等	17
第3章 空家等対策における施策.....	19
1. 対策に関する基本的な方針.....	19
2. 計画期間	19
3. 対象地区	19
4. 対象とする空家等の種類	19
5. 空家等に対する施策.....	20
(1) 実態把握	20
(2) 実施体制	20
(3) 発生抑制	21
(4) 管理活用	21
(5) 除却	22
(6) 特定空家等	22

6. その他空家等対策の実施に関し必要な事項	25
(1) 計画における目標値及び達成状況の評価	25
(2) 地域での空家等対策の検討と情報の共有	25
(3) 他法令との連携	25
用語解説	26
資料編	27
1. 邑南町空家等対策計画策定の経緯	27
2. 邑南町空家等対策協議会 委員名簿(令和4年度)	28
3. 邑南町空家等対策協議会設置要綱	29

第1章 空家等対策計画の趣旨

1. 背景

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（空家等）が年々増加しており、今後も邑南町における空家等の数は増加すると考えられます。

適切な管理が行われないうまま放置されている状態の空家等は、防災・防犯・安全・環境・景観の阻害等多岐にわたる問題を生じさせ、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしているものもあり、早急な対策の実施が求められています。

国は、この空家問題の抜本的な解決策として2015（平成27）年5月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下、「空家特措法」という。）を施行しました。

本計画は、この空家特措法に基づき策定するものであり、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するものです。

2. 計画の位置づけ

本計画は、空家特措法第6条の規定に基づき、国が定めた基本指針に即して定めたもので、空家等対策を効果的かつ効率的に推進するために、本町の地域の実情に合わせ、総合的かつ計画的に実施するために策定するものです。したがって、本計画は本町の空家等対策の基礎となります。

なお、計画の策定にあたっては「第2次邑南町総合振興計画」（2016年度）ならびに「邑南町国土強靱化地域計画」（2020年度）を上位計画として整合性を図り、以て空家等に関する対策を総合的かつ計画的に推進します。また、人口の将来展望と今後の目標や施策をまとめた「邑南町まち・ひと・しごと総合戦略2020」（2019年度）、「邑南町地域防災計画」との整合性を図るものとします。

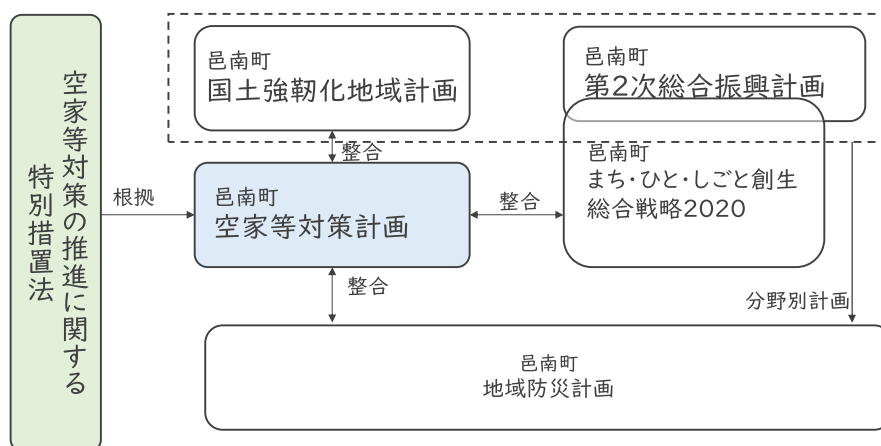


図1 本計画と関連する諸計画との関係性

3. 「空家等」の定義

(1) 空家等の定義

何を以て「空家等」とするかを示す定義は以下の定義を用いています。

①空家特措法上の定義（同法第2条）

（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。

※別の定義に基づき行っている調査等の結果について触れる場合は都度明記します。

第2章 邑南町および空家等の現状

1. 邑南町の現状

(1) 地域概況

①沿革

邑南町は2004（平成16）年10月1日に旧羽須美村、旧瑞穂町、旧石見町の三町村合併により新しく誕生し、「夢響きあう元気の郷づくり」をテーマに据えた新しい町づくりがスタートしました。

②自然・地理・地形

本町は島根県の中央部に位置する町で邑智郡に属し人口約1万人を有しています。面積は約420km²と島根県内で最も面積が広い町であり、そのうち86%は森林が占める森と山に恵まれた中山間地域です。

■地理・地形

島根県の中央部南側に位置し、東側に広島県三次市、西側に浜田市、北側は江津市・川本町・美郷町、南側は広島県安芸高田市・北広島町に囲まれた419.2km²の広大な地域です。東側の羽須美地域をはじめ低地の割合も多く、そのほとんどは標高100～600mの地域となっています。また、瑞穂地域、石見地域の南側から西側にかけては中国山地の1,000m級の急峻な地形も分布しています。

■気候

夏に雨が多く、昼間と夜間の温度差が激しい日本海性山間地特有の気候となっています。夏から秋にかけては台風の影響を受け、冬季は積雪のため降水量が増えるという特徴があります。降水量については、気象庁のデータによると年間降水量が2,000mmを超えた年は1980年代では4回、1990年代では3回、2000年代では3回、2010年代では4回となっており、大きく変動があるとはいえません。他方、近年は平均気温の上昇傾向と積雪量の減少傾向が見られ、気候変動の影響が考えられます。

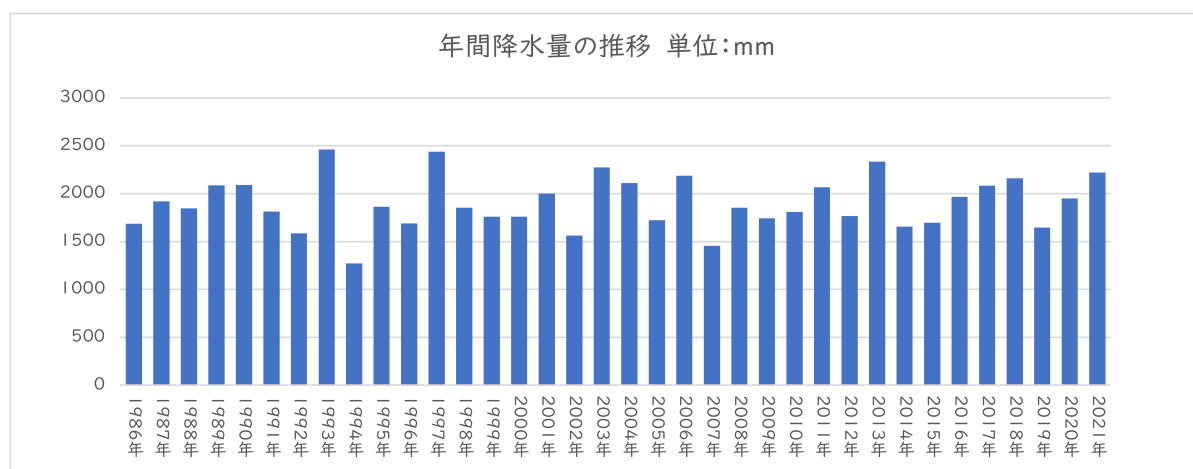
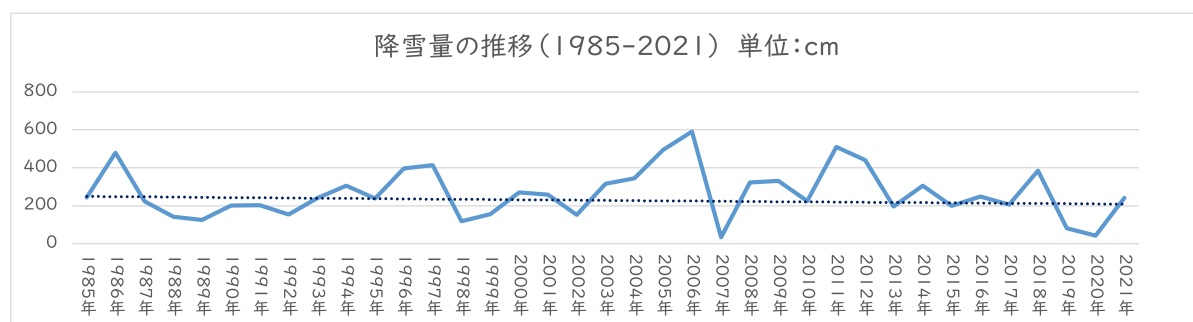
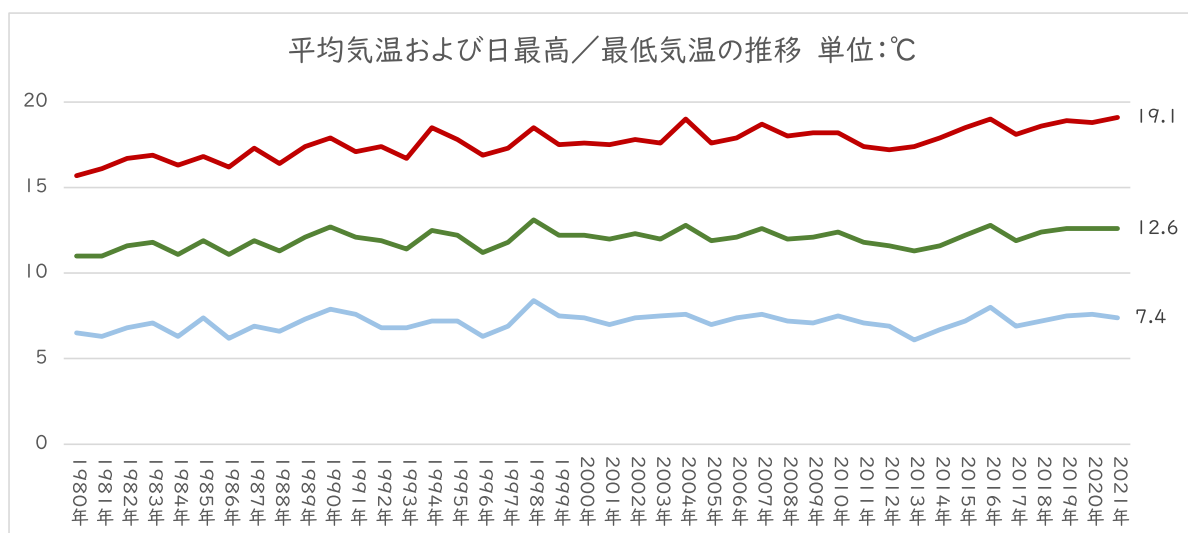


図2 邑南町の気候等に関する各種データ (気象庁データより作成)

■歴史

歴史的に見ると、中世の邑南町は、豊富で良質な砂鉄、銀、銅の領有を巡る攻防が繰り返されました。近世には、浜田藩、津和野藩、一部天領となり、高品質な玉鋼（出羽鋼）は遠く上方、江戸表まで出荷されることもありました。また、鉄穴流しで副次的に開かれた水田はその後食糧供給基地として重要な役割を果たしていきました。

たたら製鉄は町の主要産業として地域の生活基盤を支え、出羽鋼のブランドは全国に名を馳せました。本町には鉄、銀・鉛という地下資源に恵まれた鉱業の歴史があります。また、江の川流域の舟運や街道等により陰陽交通の要衝として賑わいました。今でも地域には、鉄穴流し（砂鉄採取）等により造られた棚田や鉄穴残丘のある風景、無数の製錬に関わる遺構、農具等の民俗資料、神楽を始めとする伝統芸能等、有形・無形の文化財が数多く残されています。

1871（明治4）年の島根県設置時、邑智郡内は37の地区に分かれていました。1889（明治22）年、島根県内の市制・町村制の施行と、1953（昭和28）年から1961（昭和36）年にかけての昭和の大合併により、3つの行政区域が成立しました。それが羽須美村、瑞穂町、石見町です。その後、3町村はそれぞれの特色あるまちづくりを進めてきましたが、2004（平成16）年10月1日に町村合併し邑南町が誕生しました。

(2) 空家等を生み出す構造的背景

①人口・世帯数

■人口

邑南町の人口推移について 1980（昭和 55）年から 2020（令和 2）年までの国勢調査結果からみると、1985（昭和 60）年時の 15,795 人をピークに減少傾向にあり、2020 年では 10,163 人にまで減少しています。同期間の県全体の人口も減少傾向にあり、1980 年を 100 とすると県全体は 85.5%、邑南町では 64.6%にまで減少しました。高度経済成長期からバブル期にかけて都市部へ、主として若者層を押し出してきたことが影響していると考えられます。

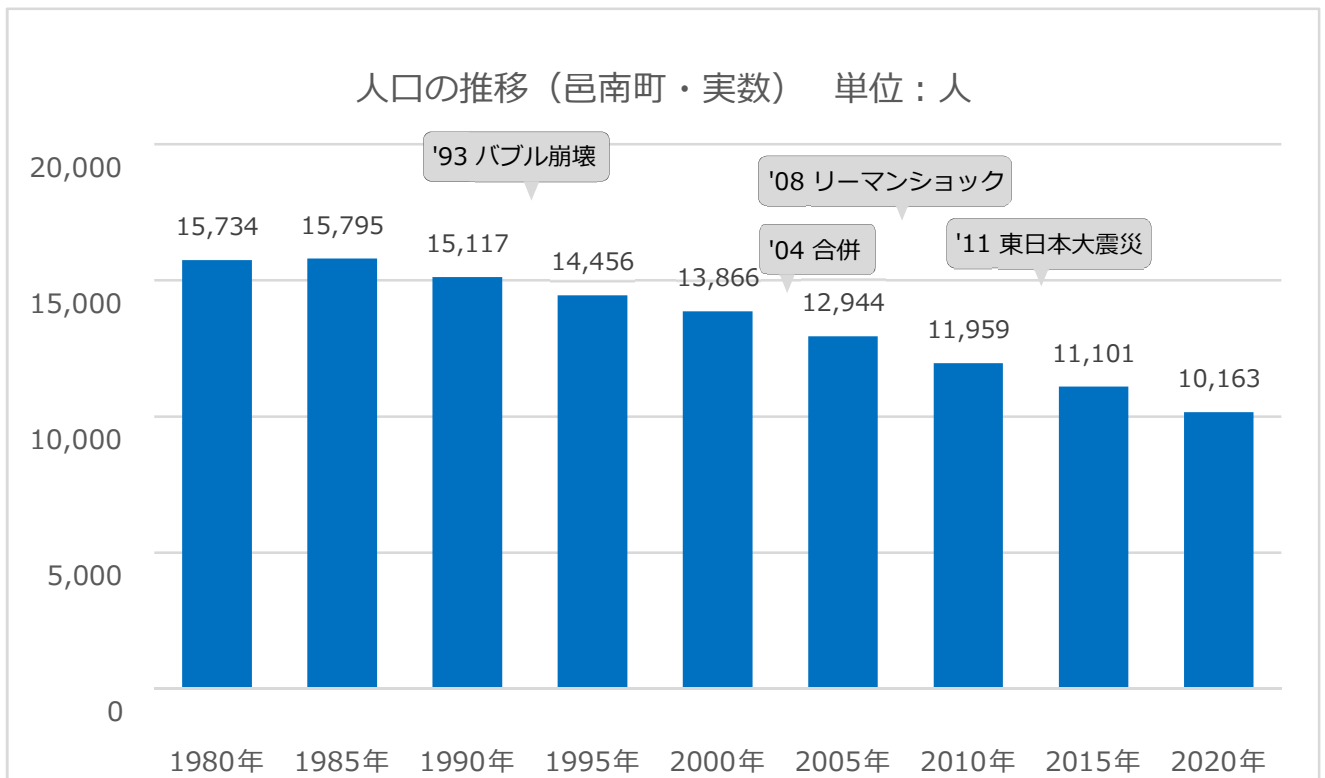


図 3 邑南町の人口推移（国勢調査結果）

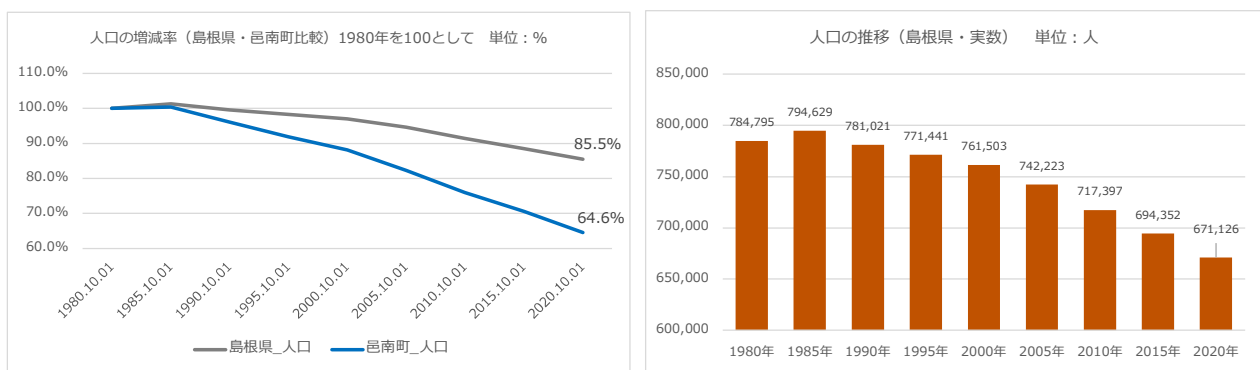


図 4 左：人口増減率の推移 右：島根県の人口推移（ともに国勢調査結果）

■世帯数

世帯数の推移についても同期間でみると、やはり 1985 年の 5,010 世帯をピークに減少傾向にあり、2020 年では 3,994 世帯にまで減少しています。空家等の発生要因としては、人口減少と合わせて世帯数の減少が影響を与えていると考えられます。

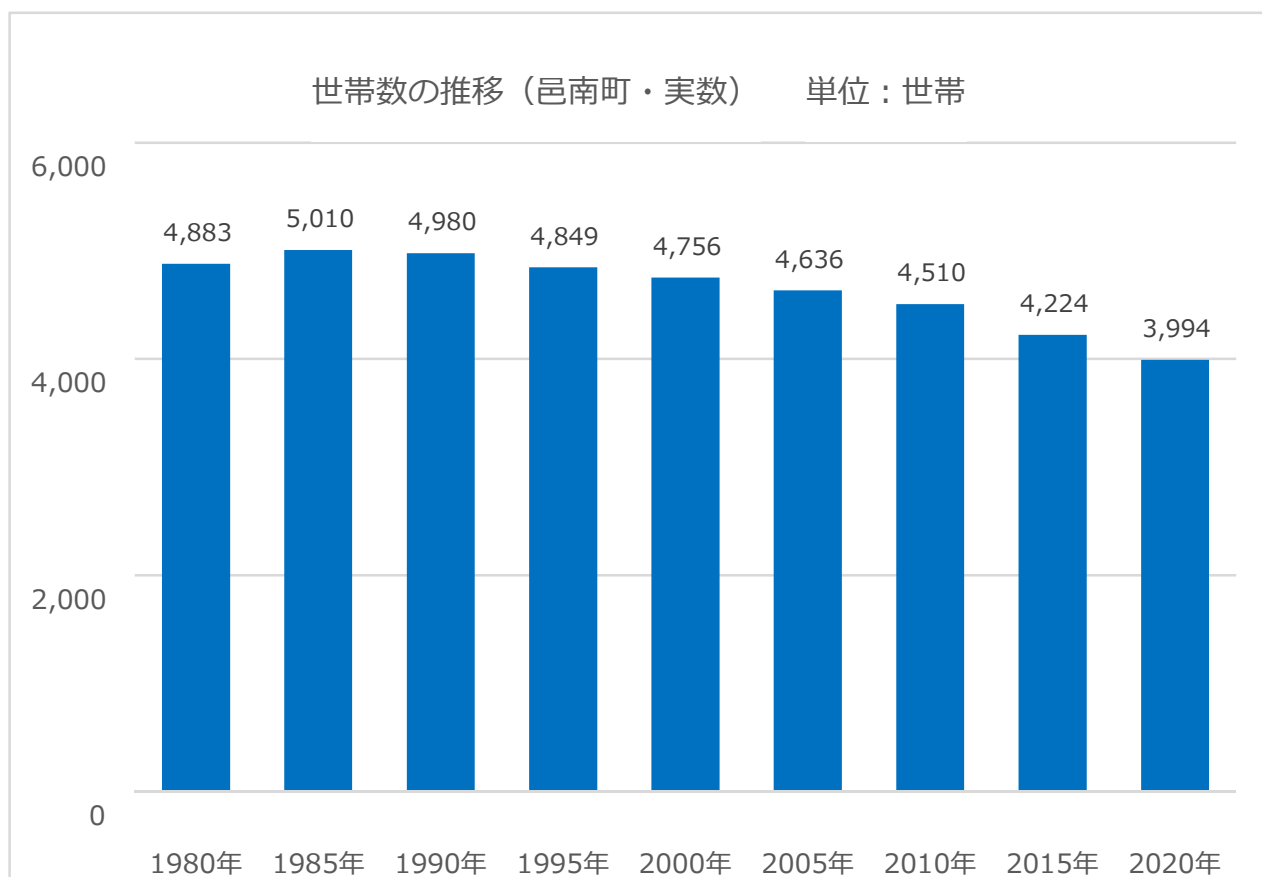


図5 邑南町の世帯数推移（国勢調査結果）

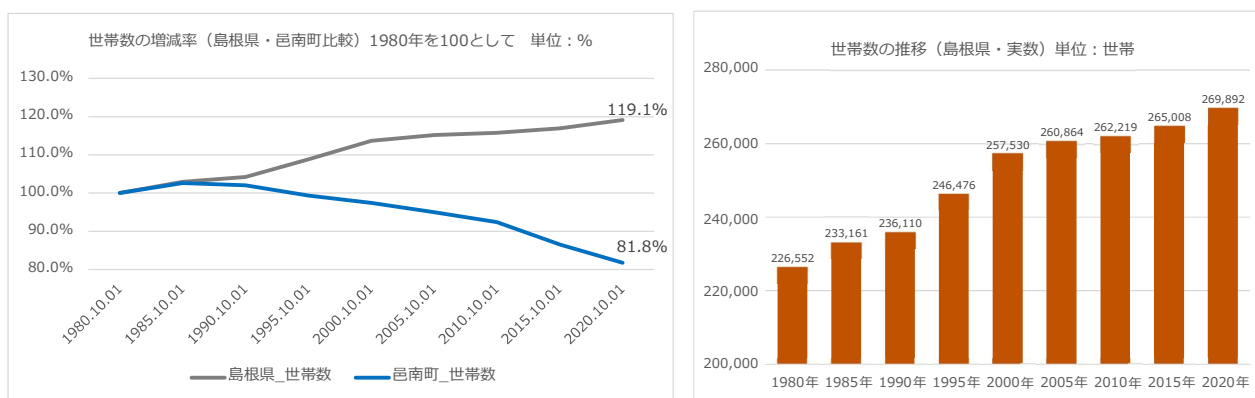


図6 左：世帯増減率の推移 右：島根県の世帯数推移（ともに国勢調査結果）

②地域別人口の推移

■人口

3地域別に人口の推移をみると、2022年度では羽須美地域で84%（対2017年度比）、瑞穂地域で92%（同）、石見地域で91%（同）となっており、特に羽須美地域での人口減少が進んでいることがわかります。

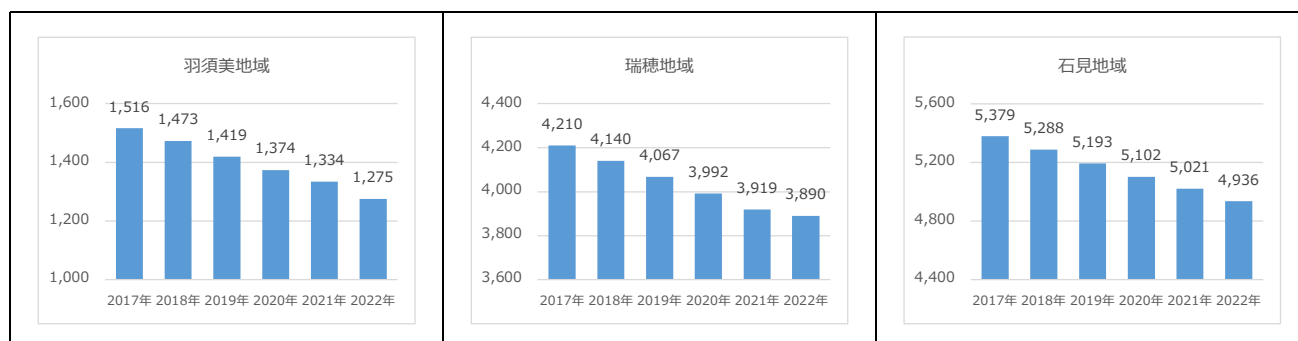


図7 3地域別の人口の推移（住民基本台帳）

12地区別にみると、もっとも減少が進んでいる阿須那地区で80%（対2017年度比）となりました。対2017年度比で90%を超えている地区は、田所地区(95%)、出羽地区(95%)、布施地区(90%)、矢上地区（94%）、中野地区（93%）でした。

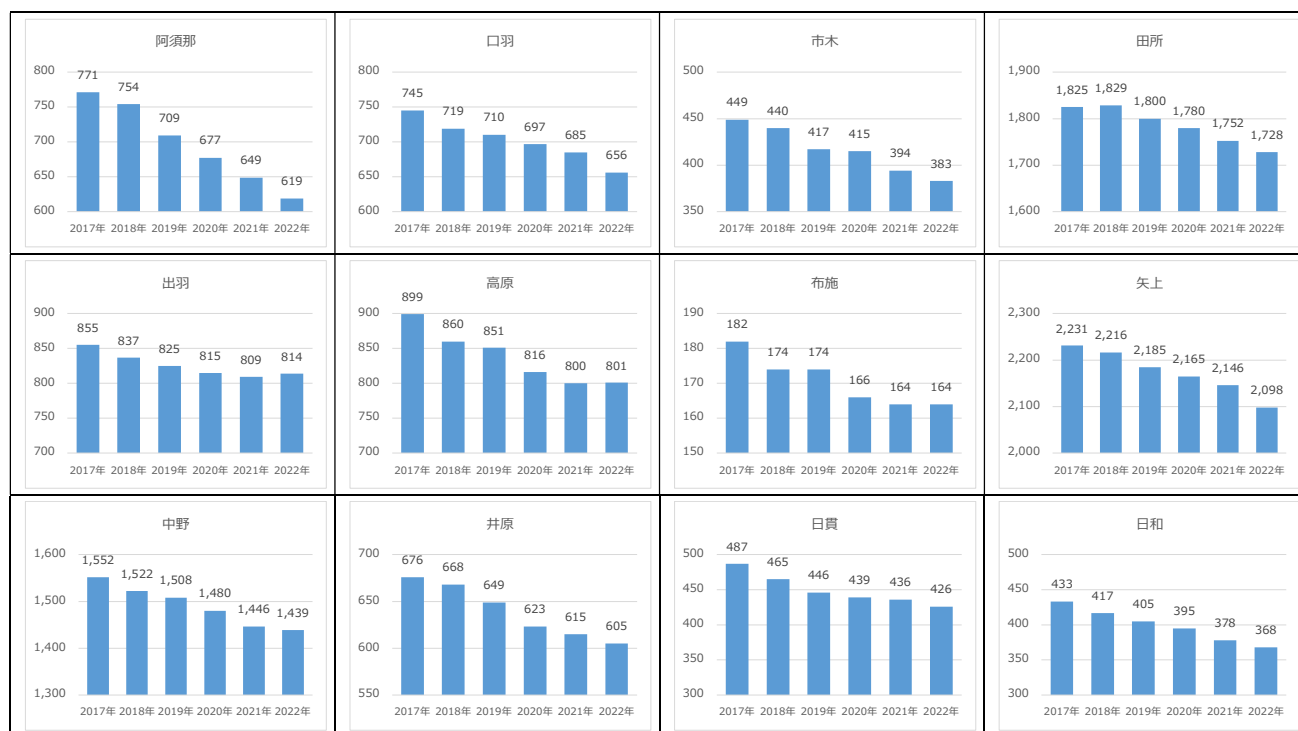


図8 12地区別の人口推移（住民基本台帳）

■世帯

次に、まず3地域別の世帯数の傾向をみると、羽須美地域で87.7%（対2017年度比）、瑞穂地域で97%（同）、石見地域で96.4%（同）となっており、人口ほどの急激な減少は見られません。

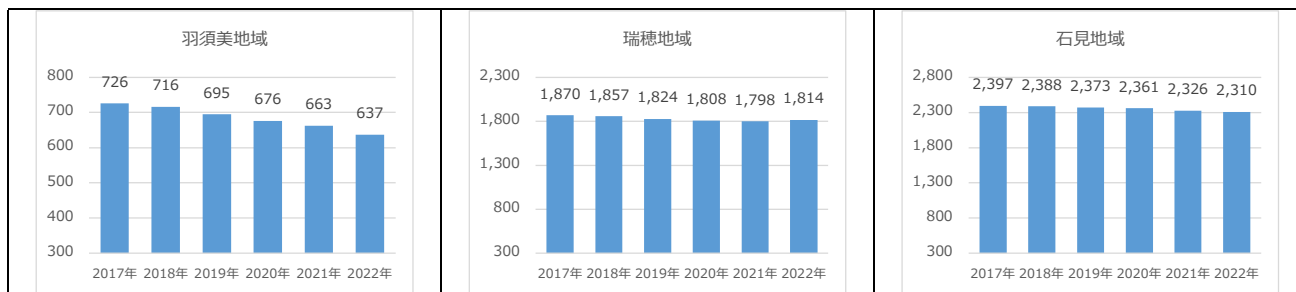


図9 3地域別の世帯数の推移（住民基本台帳）

12地区別にみると、2017年度から2022年度にかけてもっとも世帯数が減少した阿須那地区でも85.3%にとどまっています。他方、出羽地区では同期間で2022年度には101%と世帯数だけでみれば2017年度値を上回っています。人口減少が進む一方で世帯数の減少は抑制されているということは、世帯当たり人員が減少していることを示しており、独居世帯の増加等が考えられます。独居世帯の増加は、今後数年で空家化する可能性が高い建物が多いことを示唆しています。

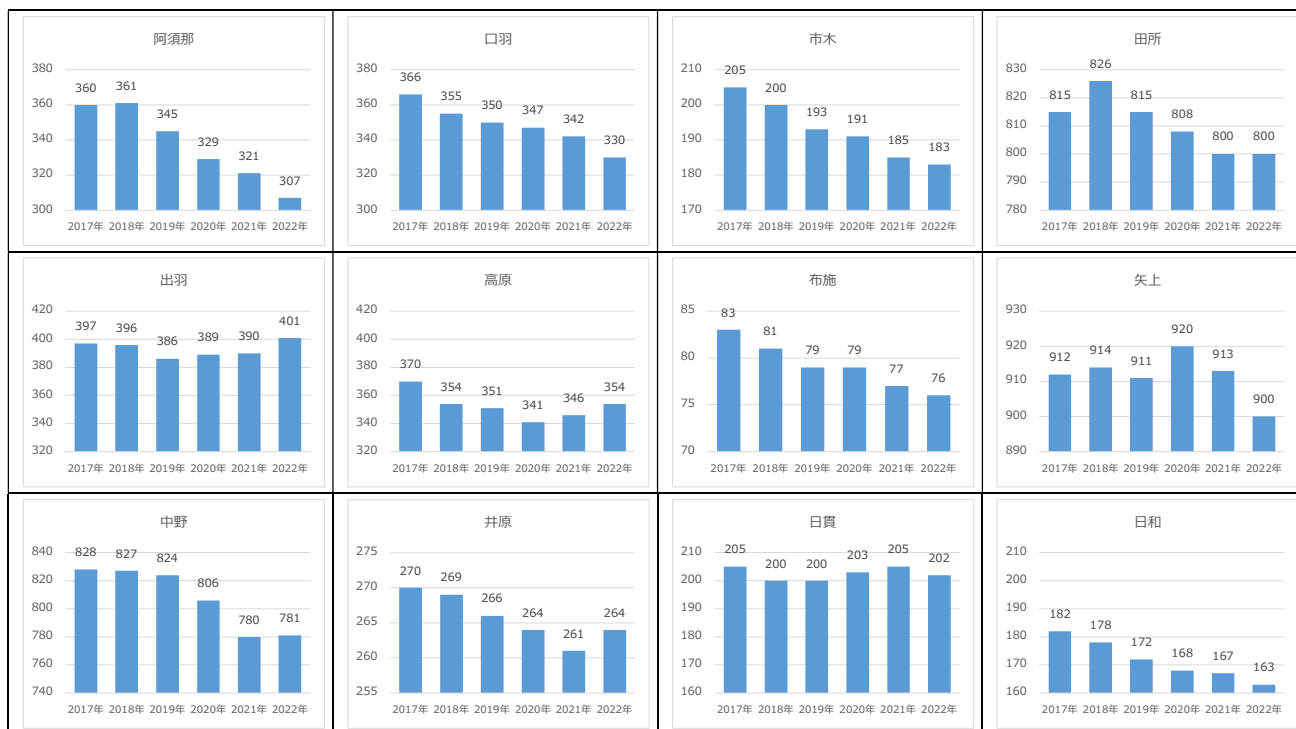


図10 12地区別の世帯数の推移（住民基本台帳）

③住宅戸数の推移

■世帯数

邑南町における住宅の種類、住宅の所有関係別世帯数の推移（住宅土地統計調査）をみると下図のように推移しています。「持ち家」の世帯数は1995年の4,098世帯から2015年では3,376世帯に減少しています。一方で、「民営住宅」は1995年当時77世帯だったものが2015年では200世帯にまで増加していることがわかります。

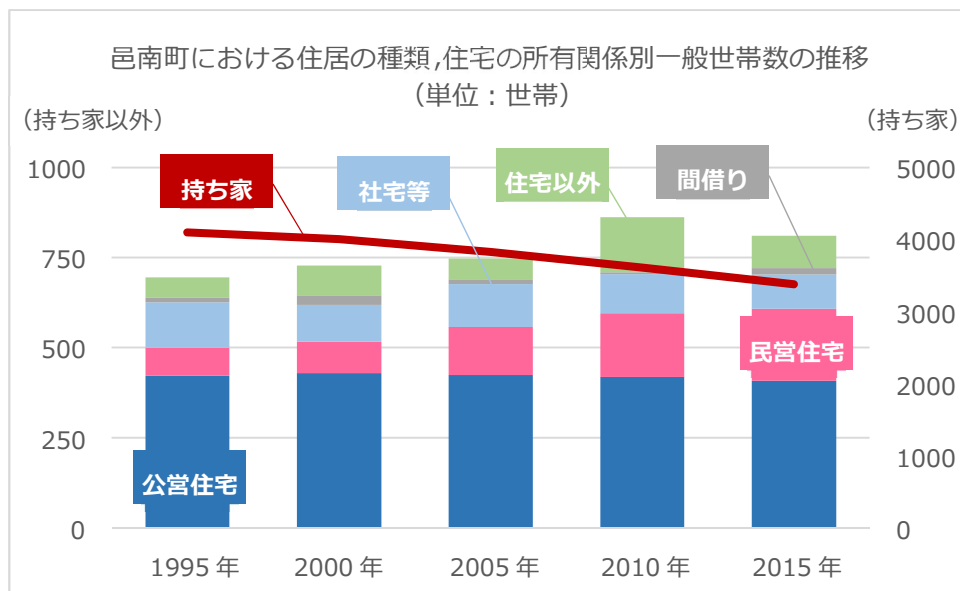


図 11 邑南町における住居の種類、住宅の所有関係別一般世帯数の推移

なお、本来の住宅区分は右表のとおりですが、グラフではわかりやすくするために、「公営の借家」を「公営住宅」、「民営借家」を「民営住宅」、「給与住宅」を「社宅等」として表記しています。

区分	内容
住宅	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。
住宅以外	1. 会社・官公庁・団体の独身寮などのように、生計をともにしない単身の従業員をまとめて居住させる「会社等の寮・寄宿舎」 2. 学校の寄宿舎などのように、生計をともにしない単身の学生・生徒をまとめて居住させる「学校等の寮・寄宿舎」 3. 旅館や宿泊所・保養所などのように、旅行者など一時滞在者の宿泊のための「旅館・宿泊所」 4. 下宿屋、社会施設・病院・工場・作業場・事務所などや建設従業者宿舎のように臨時応急的に建てられた建物で、住宅に改造されていない「その他の建物」

区分	内容
持ち家	そこに居住している世帯が全部又は一部を所有している住宅。登記が未完了の場合や支払が完了していない場合も「持ち家」となる。また、親の名義の住宅に住んでいる場合も「持ち家」とした。
公営の借家	都道府県、市区町村が所有又は管理する賃貸住宅で、「給与住宅」でないもの。いわゆる「県営住宅」、「市営住宅」などと呼ばれるものがこれに当たる。
都市再生機構・公社の借家	「都市再生機構」や都道府県・市区町村の「住宅供給公社」・「住宅協会」・「開発公社」などが所有又は管理する賃貸住宅で、「給与住宅」でないもの。いわゆる「UR賃貸住宅」、「公社住宅」などと呼ばれるもの。
民営借家	国・都道府県・市区町村・都市再生機構・公社以外のものが所有又は管理している賃貸住宅で、「給与住宅」でないもの。
給与住宅	社宅、公務員住宅などのように、会社、団体、官公庁などが所有又は管理して、その職員を職務の都合上又は給与の一部として居住させている住宅（会社又は雇主が借りている一般の住宅に、その従業員が住んでいる場合を含む）。
間借り	他の世帯が住んでいる住宅（上記区分）の一部を借りて住んでいる場合。

図 12 住宅土地統計調査に関する用語解説

■構成比

同期間中の住居の種類別構成比の推移をみると、持ち家比率が減少傾向にある（1995年＝85.5％→2015年＝80.6％）一方で、民営住宅は3倍になっています（1995年＝1.6％→2015年＝4.8％）。公営住宅も微増傾向にあり、近年の社会増につながっていた要因の一つには官民の住宅投資があったことがうかがえます。しかしながら、3倍になったとはいえ民営住宅の構成比率は5％未満であり、民間投資を促進していくことが期待されます。

	持ち家	公営・都市再生機構等の借家	民営の借家	給与住宅	間借り	住宅以外に住む一般世帯
1995年	85.5%	8.8%	1.6%	2.6%	0.3%	1.2%
2000年	84.6%	9.1%	1.8%	2.2%	0.5%	1.8%
2005年	83.7%	9.3%	2.9%	2.6%	0.3%	1.3%
2010年	80.7%	9.4%	3.9%	2.4%	0.1%	3.4%
2015年	80.6%	9.7%	4.8%	2.3%	0.4%	2.1%

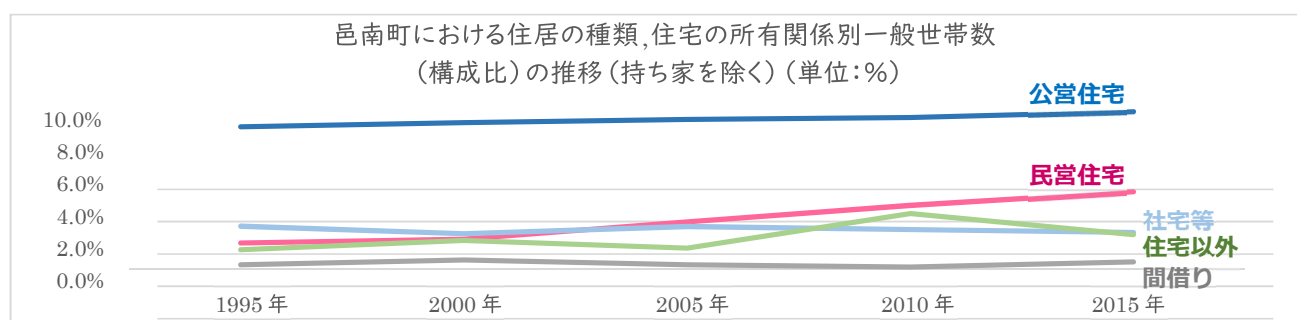
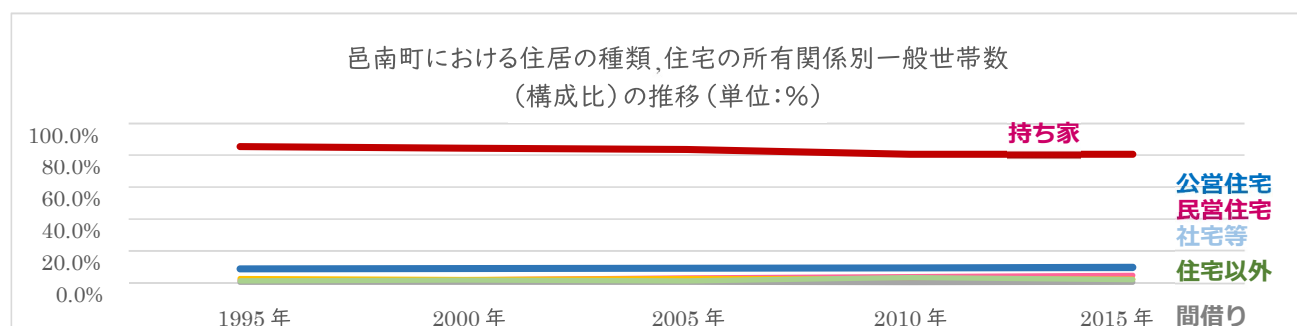


図 13 住宅土地統計調査結果

2. 邑南町の空家等の現状

(1) 空家等の現状把握調査

邑南町においては、空家等の把握を目的とした全町的な調査は2011（平成23）年度に総務課が主体となって行いました。令和4年度の調査が10年ぶりの全数把握を目的とした調査となりました。

①住宅等利用状況調査概要

■調査の目的

本調査は邑南町における空家等を定量的に把握し、以て空家等対策計画策定の基礎資料として活用することを目的として、2段階（1次調査、2次調査）で住宅等利用状況調査を実施しました。

■1次調査（調査対象と方法、判定フローと調査区分）

基本図にはゼンリン住宅地図を使用しました。調査の対象は、住宅や住宅に付属する建物（倉庫、車庫、蔵等。）及び事業所等とし、公共施設や神社仏閣、アパート等は対象外としました。調査方法は、町内の全集落から行政協力員または行政協力員からの推薦者（集落長等）に協力いただき、グループワーク形式で図上調査を行いました。（当日欠席者は郵送等で回答。）

判定の区分は、以下の判定フローに沿って分類をしました。

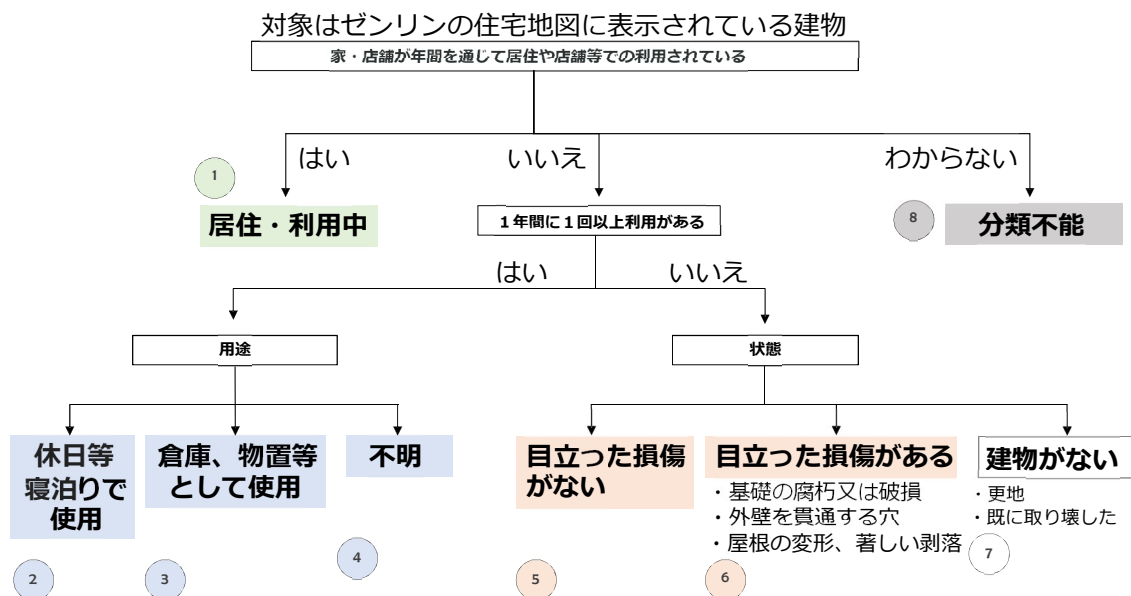


図 14 住宅等利用状況調査で用いた判定フロー

判定フローに沿って、下表の区分に基づいて分類をしました。

NO	空家／非空家	利用状況	区分
1	非空家	現在、居住または利用されている	常時利用されている建物
2	空家	通年で1回以上の利用がされている	宿泊を伴う利用がある建物
3	空家	通年で1回以上の利用がされている	宿泊を伴わず、倉庫・物置等として利用がある建物
4	空家	通年で1回以上の利用がされている	利用のされ方が不明な建物
5	空家	通年での利用がない	目立った損傷がない建物
6	空家	通年での利用がない	目立った損傷がある建物
7	空家（解体済）	建物がない	更地・解体済
8	—	利用状況がわからない	分類不能

■ 2次調査（現地調査）

1次調査の結果をもとに2次調査で現地調査を行いました。現地調査対象は、1次調査において、「通年での利用がなく、目立った損傷がある」と判定された空家等としました。具体的には外観調査として実施し、「屋根」「柱」「壁」「基礎」および「周辺の影響度」の5つの観点から確認を行いました。

現地の状況確認と合わせて、必要に応じて1次調査結果の区分を修正・変更しました。

■ 調査のスケジュール

- ・ 1次調査：2022（令和4）年8月30日～9月9日

実施日	調査対象エリア	会場
8月30日	口羽・阿須那地区	口羽公民館
8月31日	田所・出羽地区	田所公民館
9月2日	市木・矢上地区	矢上公民館
9月5日	中野・井原地区	中野公民館
9月7日	高原・布施地区	高原公民館
9月9日	日貫・日和地区	日貫公民館

- ・ 2次調査：2022（令和4）年11月～2023（令和5）年2月

②空家等情報のデータベース化

今回調査を行った結果については、クラウドシステムにおいて共有・管理を行ないます。

(2) 邑南町における空家等の現状(調査結果)

2022(令和4)年度に実施した住宅等利用状況調査の対象建物等は、5,897件でした。このうち、「常時利用」されている建物(居住中の住宅とそれに付随する倉庫や蔵、車庫、営業中の事業所等)は3,601件ありました(全体の61.1%)。「更地・解体済」の物件が159件(2.7%)、「分類不能」(利用状況不明の建物等)は101件(1.7%)ありました。よって、調査対象5,897件から「常時利用」「更地・解体済」「分類不能」を除くと、2,036件の「空家等」が存在していることがわかりました(34.5%)。

空家等と判断される2,036件について、利用状況を調査した結果、「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。この671件は1年以上利用がなく、放置されている(またはそれに近い状態)と考えられます。また、「1年以上利用がない」空家等(671件)のうち、「目立った損傷がある」空家等は177件ありました。

	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		-	-	-

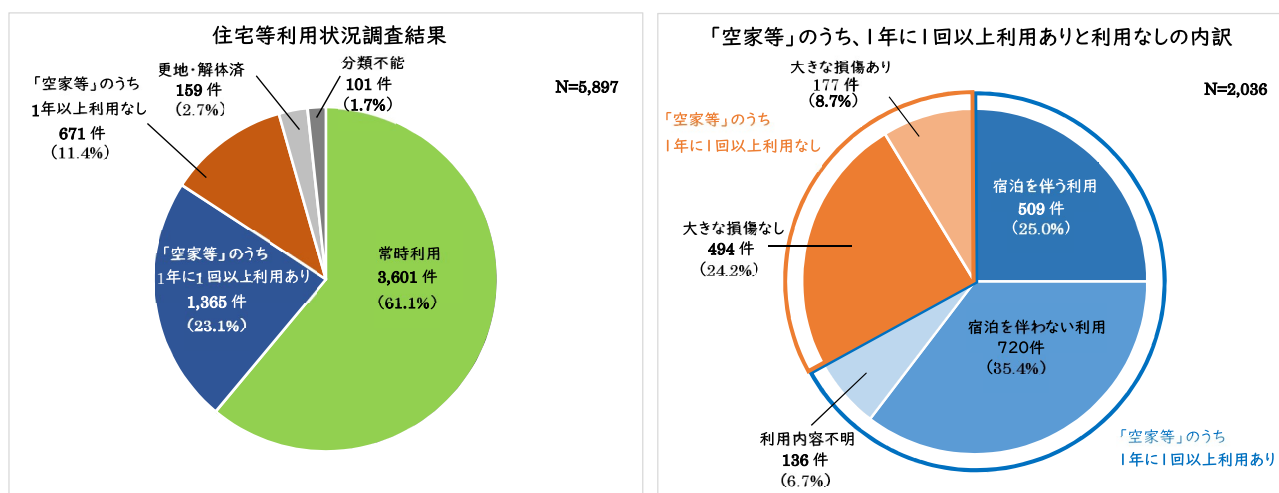


図 15 住宅等利用状況調査結果

(3) 邑南町におけるこれまでの空家等に係わる施策

空家等対策、住宅政策、移住定住政策等広く空家等全般に係わる邑南町としてのこれまでの取り組みを、次の表でまとめています。様々な課が実施している空家等、住宅等に関する事業を、空家等発生の段階別で見ると、住宅の耐震化等ハード面の発生抑制と、空家等になった後の利活用については早い段階から取り組んできましたが、発生抑制につながるソフト面の啓発等の取り組みと除却については取り組みが少ないことがわかります。今後の空家等対策において、庁内における連携体制を構築し、発生抑制－管理活用－除却まで切れ目のない対応と施策が求められます。

表1（空家・住宅・移住等に係わる邑南町としての取り組み）一覧は、これまでに邑南町において取り組んできた空家等に関連する事業です。これらの事業を行う根拠として邑南町では「邑南町空き家等の適正管理に関する条例」を制定しています。

表1 空家・住宅・移住等に係わる邑南町としての取り組み

空家化段階	事業名・取り組み	事業概要	事業開始年 (終了年度)	担当課
発生抑制				
	出前講座	町民対象出前講座に「空き家を活用しよう」メニューを追加	R 3	生涯学習課
	人生会議研修会	関係者対象終活セミナー ※R5 より一般を対象に実施予定	R 3	福祉課
	木造住宅耐震化促進事業	所有者自ら居住する S 56 年以前の木造 2 階建以下住宅の耐震診断、補強計画、耐震改修補助 (耐震診断／上限 5 万円、補助率 2/3 補強計画／上限 40 万円、補助率 2/3 耐震改修／上限 80 万円、補助率 23%)	H24	建設課
	急傾斜地崩壊防止対策事業	町が実施 (利益を受ける土地所有者等の分担金上限は 100 万円)	H16	建設課
	多世代による安心子育て住ま居る推進事業	多世代同居・近居のための住宅新築・改修補助 (上限 50～100 万円※同居、近居、世代等要件による、補助率 1/10)	H27 (～R1)	地域みらい課
	相続登記案内	死亡後の手続き時に住宅等相続登記を案内	—	財務課
予防的管理				
	水道凍結防止案内	空家等を含む住宅等への水道凍結注意喚起チラシ配付	—	水道課
	水道メーター台帳の作成	各戸のメーター配置図 (積雪時の空家等を含む住宅漏水対応等)	—	水道課
管理活用 (利活用)				
	空き家バンク	空家情報の登録、利用希望者とのマッチング	H22	地域みらい課
	空き家に付属した農地の指定申請	空家とともに取得する農地の農地法第 3 条の別段の面積要件を 1 ㎡に引き下げ ※R5 より農地法改正で第 3 条の許可要件の下限面積廃止	H29 (～R4)	産業支援課
	住宅相談センター	官民協働 (町内宅建事業者との連携協定) による空き家バンク等の運営	R 3	地域みらい課
	空き家改修事業	UI ターン者が入居するための空家の改修補助 (補助率 1/2、上限 100 万円)	H22 (～H30)	地域みらい課
	空き家バンク活用促進事業	空き家バンクに登録するための片付け等補助 (補助率 1/2、上限：残置物処分・ハウスクリーニング各 10 万円、適正管理 12 万円)	H29	地域みらい課
管理活用 (不適切な管理)				
	空き家等の適正管理に関する条例	所有者に空家等を適正に管理する責務を規定	H25	総務課
	危険空家に関する相談対応	町民等からの空家等に関する苦情・相談対応	—	総務課
	危険空家の判定	苦情が寄せられた空家等について、空き家等の適正管理に関する条例に基づき危険度を判定	H25	総務課
	危険空家所有者への助言・指導	条例に基づき危険と判定した空家等所有者へ適正管理を助言、指導	H25	総務課
	危険空家への対応 (道路)	道路や河川への瓦落下等の対応	—	建設課
除却				
	跡地活用のための空き家解体支援事業	跡地に新築住宅等を建設予定のある空家の解体補助 (補助率 10/10、上限 100 万円)	R 2	地域みらい課
	がけ地近接等危険住宅移転事業	がけ地崩壊等により生命の危険のおそれのある不適格住宅に代わる住宅の建設・購入補助 (上限：除却費 97 万 5 千円、建設費 465 万円、土地購入費 206 万円、敷地造成費 60 万 8 千円)	H16	建設課
その他				
	成年後見制度	高齢者等の財産管理支援	—	福祉課
	レッドゾーンにかかる固定資産税評価額減価補正	土砂災害特別警戒区域 (レッドゾーン) 内にある宅地、宅地に準ずる雑種地、学校用地の固定資産税評価額減価補正	R 4	財務課
	家屋敷課税の適用	町内に住所はないが町内に家屋敷、事務所等を所有する人へ、町県民税均等割 5,500 円を課税	R 2	財務課

3. 空家等を巡る諸課題

空家等を巡る諸課題について、次の6つの観点から整理します。

(1) 実態把握

今後、空家等に対する様々な施策を打ち出すにあたり、現状把握はそれら施策の基礎的なデータとなります。また、施策の効果を測定する上でも空家等の数の増減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

邑南町では従来、空家等全般については総務課が所管し、移住定住等の観点から利活用に関しては地域みらい課（前・定住促進課）が所管してきた経緯があります。他方、空家等を巡る実態としては、諸課題が関連していることから、さらに多くの担当課ならびに関係機関等が関わることとなります。よって、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。意識啓発と合わせて、具体的な取り組みにつながるよう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、住宅の長寿命化等による長期居住を促進す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、現在のところ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。適切な管理の促進および活用等を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ⁱⁱ*等の手続きなどを知ってもらうことなどが重要となります。

また移住定住の取り組み等と合わせた活用支援策なども求められます。

(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自治体を含めて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、2013（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

（2014 年公布）の規定に先んじて「危険な状態にある空き家」の問題に取り組んでいましたが、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。

第3章 空家等対策における施策

1. 対策に関する基本的な方針

本町における基本的な方針として次の3点を掲げます。

- 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る
- 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る
- 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の設定を行う

2. 計画期間

本計画の期間は2023（令和5）年度から5カ年とします。

計画期間：2023（令和5）年度～2027（令和9）年度（5カ年）
効果検証実施時期：2026（令和8）年度

3. 対象地区

邑南町全域とします。

4. 対象とする空家等の種類

空家特措法第2条第1項及び第2項に規定されている特定空家等を含む空家等を対象とします。

5. 空家等に対する施策

(1) 実態把握

空家等対策を推進または効果検証をしていく上で、地域における空家等の実態を適宜把握していくことが必要となります。実態把握について、次のような取り組みを推進していきます。

- ・ 定期的な調査による実態の把握（事前に指標等の設定。下表参照）
- ・ アンケート調査等による所有者等の意識把握

実態の把握においては下表のような指標を想定します。

表2 実態把握のための指標

分野	指標	1年後	2年後	3年後	4年後	5年後
空家等に関する こと	■特定空家等対応数（単年）	●	●	●	◎	●
	■空家等増減数（単年）：地域代表者等ヒアリング		●		◎	
	■除却数	●	●	●	◎	●
	■住宅相談センターが関与した移住者世帯数・人数	●	●	●	◎	●
	■空き家バンク登録数	●	●	●	◎	●
	■10年に1回程度、全町的全数把握調査					10年後
住民意識・ 所有者意識 に関する こと	■相談件数	●	●	●	◎	●
その他	■DIY 件数	※今後、町が実施する施策等に応じて適切な指標を設定します。				
	■所有者意向調査					

●…定期的に行うデータ収集

◎…事業評価年度実施分

(2) 実施体制

空家等、住宅、移住定住に関する事業・施策は多様な課にまたがることから、庁内体制の構築は不可欠です。庁内における実施体制をはじめとした相談窓口等に関して下記のような取り組みを進めます。

- ・ 相談窓口／庁内体制を構築・確立
- ・ 防災・防犯等総合的な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
- ・ 庁内役割分担の整理

表3 庁内体制

	項目（相談・通報内容）	担当課
総合窓口	空家等全般に関すること	総務課
	相談等の内容の整理と庁内連携の調整	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

（3）発生抑制

空家等にしないための発生抑制という考え方が求められます。発生抑制に関しては下記の取り組みを進めます。

- ・ 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

適切な管理および活用に関しては下記の取り組みを進めます。また、活用の側面からは流動化を促進していくことも求められます。

- ・ 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

危険な空家等に関しては、所有者等に対して除却等の対応を推進してもらうことが求められることから、下記の取り組みを進めます。

- ・ 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）
- ・ 総合的な税負担に関する情報提供や周知、検討

(6) 特定空家等

特定空家等への対応については、空家特措法に基づく特定空家等の認定およびそれに基づく措置を行えるように整理していくことが求められます。なお、特定空家等の認定については、以下の指定フローに則って手続きを行います。

- ・ 特定空家等の認定と措置
- ・ 緊急安全措置
- ・ 住宅用地特例ⁱⁱⁱの解除等税制上の措置

邑南町 特定空家等指定フロー

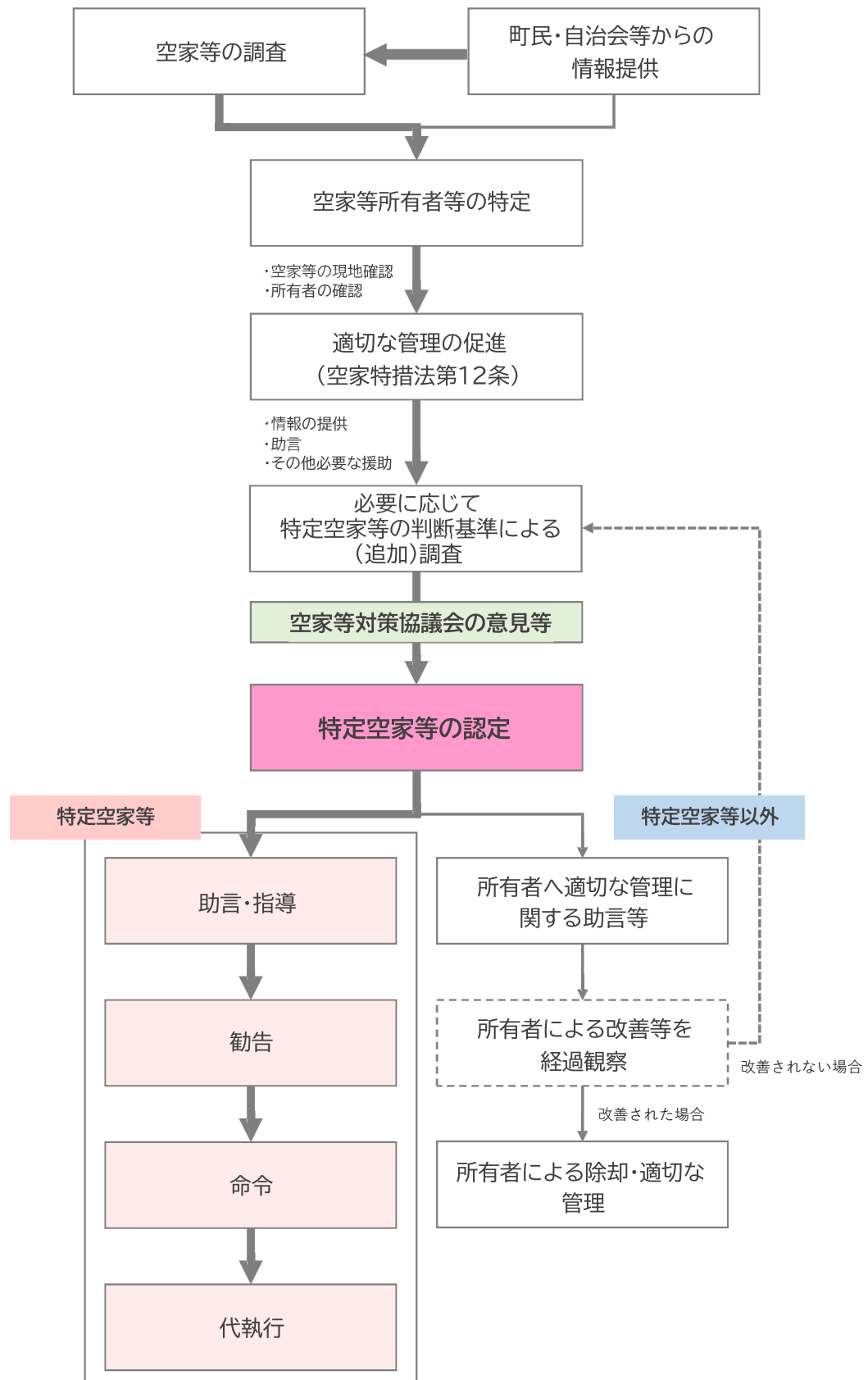


図 16 邑南町の特定空家等の指定フロー

特定空家等に対して邑南町では次のような流れを基本とします（空家特措法第14条）。

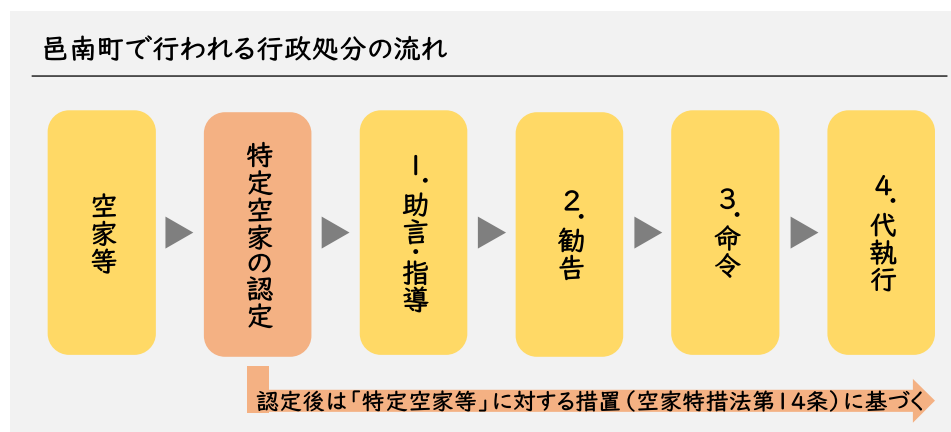


図 17 邑南町における行政処分の流れ

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
	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進捗管理
実施体制づくり：相談窓口、庁内連携

6. その他空家等対策の実施に関し必要な事項

(1) 計画における目標値及び達成状況の評価

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へと反映・改善するために、予め適切な指標と目標値の設定が求められます。また、本計画上の成果指標および目標値を関係各課において共有した上で、各課において今後計画する事業実施に際しても、指標と紐づく効果検証を可能とする仕組みの構築が求められます。

本計画と各事業とが指標および目標値によって関連付けされることで、こういった事業が指標および目標値にどの程度寄与したかが分析できるようになります。

計画期間の4年目を目途に効果検証・評価を行い、次期計画等に活かすとともに検証結果等については町ホームページ等を通じて公表します。見直し等があった場合も変更内容について公表します。

(2) 地域での空家等対策の検討と情報の共有

空家等の管理責任は所有者等にあり、所有者等が適切に管理もしくは活用すべき問題であります。このこととともに個人資産であることから、自治体を含めて第三者が介入することは難しいのが現状です。他方、空家等の存在は地域にとって影響が大きく、地域全体での対処方法・活用方法を検討し、所有者等へ働きかけることの有効性は複数の事例からも確認されており、協議会での検討状況や空家等の情報に関して、必要に応じて地域と共有を図るものとします。

また、住宅等利用状況調査において「大きな損傷なし」、「分類不能」となった建物については、年次経過とともに損傷が進行し、周辺への影響が大きくなるリスクを内在していることから、地域等と情報の共有・更新等を通じて継続的に把握していくこととします。

(3) 他法令との連携

空家等については、空家特措法以外にも、建築基準法、消防法、道路法、災害対策基本法、災害救助法等の他の法令とも関わるケースが想定されることから、それぞれの法律の目的の範囲で、適切に管理されていない空家等について、必要な措置を講じることが可能な場合が想定されます。関係法令の適用を行うためにも、庁内での連携・情報共有等を図るものとします。

用語解説

計画本編で用いた用語のうち、補足説明が必要と判断したものについて下記のとおりまとめました。

i ここでは「危険空家」とは、「**邑南町空き家等の適正管理に関する条例**」（平成 25 年制定）第 2 条第 2 項に定める定義（危険な状態）に準じます。

ii 相続登記の義務化

2024（令和 6）年 4 月 1 日から、相続（相続人に対する遺贈も含む。）によって不動産を取得した相続人は、その所有権の取得を知った日から 3 年以内に相続登記の申請をしなければならないこととされました。なお、正当な理由なく申請をしなかった場合には過料の罰則が設けられます。

iii 住宅用地の特例

土地に対する固定資産税が課税される年の 1 月 1 日（賦課期日）において、住宅やアパートなど、人が居住するための家屋の敷地として利用されている土地（住宅用地）については、特例措置があり、税金が軽減されています。現実としては、人が居住しない空家等も特例の対象となっており、除却して建物等がなくなることによって土地に対する固定資産税の特例適用（条件）から外れ、所有者等においては税負担が大きくなる印象を持たれるため、除却が進まない一因として指摘されています。

資料編

1. 邑南町空家等対策計画策定の経緯

開催日	実施項目	議題・内容等
令和4年3月4日	第1回協議会	○邑南町空家等対策協議会設置要綱について ○委員の委嘱及び副会長の指名 ○計画策定のスケジュールについて
5月31日	第2回協議会	○庁内ヒアリングについて ○空家等対策計画策定の必要性・意義について ○令和4年度の計画策定・空家調査について ○各委員からの意見・課題感、協議会・計画への期待等 ○論点・課題点整理
7月6日	第3回協議会	○町のこれまでの取り組み及び成果と課題について ○地区レベルの取り組み状況の共有 ○参考事例（他市町村）の計画概要・ポイントの共有 ○住宅等利用状況調査の計画について
8月26日	第4回協議会	○住宅等利用状況調査の進捗について ○邑南町版空家等対策計画骨子案について ○意見交換
8月末～9月下旬	住宅等利用状況調査	○1次調査（図上調査）の実施
10月14日	第5回協議会	○住宅等利用状況調査の進捗について ○実務担当者会議での協議結果について ○空き地条例の取り組みについて ○空家等対策計画骨子案について ○住宅等利用状況調査（2次調査の方向性）について
11月14日	第6回協議会	○住宅等利用状況調査の進捗について ○実務担当者会議での協議結果について ○住宅等利用状況調査（2次調査の実施）について ○空家等対策計画骨子案および概要版案について
11月～令和5年2月	住宅等利用状況調査	○2次調査（現地調査）の実施
令和5年1月20日	第7回協議会	○住宅等利用状況調査の進捗について ○実務担当者会議での協議結果について ○空家等対策計画本編案および概要版案について ○パブリックコメントの実施について
1月25日～2月15日	パブリックコメント	○2件の意見提出
2月17日	第8回協議会	○住宅等利用状況調査の結果について ○空家等対策計画本編および概要版について ○パブリックコメントの結果について

2. 邑南町空家等対策協議会 委員名簿（令和4年度）

	所属	役職等	氏名	区分
会長	邑南町	副町長	日高 輝和	副町長
副会長	(一社)島根県建築士会	理事	中村 昌史	学識経験者
委員	邑南町議会	議長	石橋 純二	地域住民の代表
//	邑南町議会	産業建設常任委員長	和田 文雄	地域住民の代表
//	島根県土地家屋調査士会	川本支部長	寺本 辰造	学識経験者
//	島根県司法書士会	理事	植田 弘樹	学識経験者
//	邑南町住宅相談センター	宅地建物取引士	小泉 篤	学識経験者
//	邑南町	顧問	金堀 一郎	学識経験者
//	邑南町	総務課長	大賀 定	町長指名の町の職員（危険空家関係）
//	邑南町	建設課長	上田 修	町長指名の町の職員（住宅政策関係）
//	邑南町	財務課長	三上 和彦	町長指名の町の職員（税関係）
事務局	邑南町	地域みらい課長	田村 哲	町長指名の町の職員（空家利活用関係）

3. 邑南町空家等対策協議会設置要綱

邑南町空家等対策協議会設置要綱

(設置)

第1条 本町において、防災、防犯、衛生、景観等において地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしている空家等の対策を総合的かつ計画的に展開するため、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、邑南町空家等対策協議会（以下「協議会」という。）を置く。

(定義)

第2条 この告示における用語の意義は、法において使用する用語の例による。

(所掌事務)

第3条 協議会は、次に掲げる事務を所掌する。

- (1) 空家等対策計画の策定及び変更に関すること。
- (2) 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。
- (3) 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。
- (4) その他協議会において必要があると認められる事項

(組織)

第4条 協議会は、副町長及び委員15人以内で組織する。

2 委員は、次の各号に掲げる者のうちから町長が委嘱し、又は任命する。

- (1) 地域住民の代表者等
- (2) 学識経験者
- (3) 町長が指名する町の職員
- (4) その他町長が必要と認める者

3 委員の任期は、2年とする。ただし、再任は妨げない。

4 補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

(会長及び副会長)

第5条 協議会に会長及び副会長を各1人置き、会長は副町長をもって充て、副会長は委員のうちから会長が指名する。

2 会長は会務を総理し、協議会を代表する。

3 副会長は、会長

を補佐し、会長に事故あるときは、その職務を代理する。

（会議）

第6条 協議会の会議は、会長が招集し、会長が議長となる。

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

（庶務）

第7条 協議会の庶務は、総務課及び地域みらい課において処理する。

（その他）

第8条 この告示で定めるもののほか、必要な事項は別に定める。

附則

1 この告示は、令和4年2月1日から施行する。

附則

1 この告示は、令和5年4月1日から施行する。



策 定／令和 5 年（2023 年）3 月

住 所／〒696-0192 島根県邑智郡邑南町矢上 6000 番地

発 行／島根県邑南町 総務課・地域みらい課

電 話／0855-95-1111 IP／050-5207-3000

編 集／同上

町 HP／<https://www.town.ohnan.lg.jp/>