

周防大島町空家等対策計画（素案）



周防大島町

令和 年 月

目 次

- 1 計画の趣旨・・・・・・・・・・・・・・・・・・ P1
 - (1) 計画の背景と目的
 - (2) 計画の位置付け

- 2 空家等の状況・・・・・・・・・・・・・・・・ P3
 - (1) 人口等の概要
 - (2) 空家等の状況

- 3 基本的な事項・・・・・・・・・・・・・・・・ P8
 - (1) 対象地域
 - (2) 対象家屋
 - (3) 計画期間
 - (4) 空家等対策の取組方針

- 4 空家等の具体的な対策・・・・・・・・ P10
 - (1) 適切な管理の促進
 - (2) 空家等の活用の促進
 - (3) 管理不適切な空家の解消

- 5 空家等に関する対策の実施体制・・・・・・・・ P21
 - (1) 相談窓口
 - (2) 庁内組織
 - (3) 周防大島町空家等対策協議会
 - (4) 他自治体等との連携

1 計画の趣旨

(1) 計画の背景と目的

本町の人口は、少子化や都市への人口流出等により減少が続いており、既存建築物の老朽化や住宅ニーズの変化に伴い、使用されない空家等が年々増加しています。

また、適切に管理が行われていない空家等については、倒壊や建築資材の飛散等による危険性の増加、草木の繁茂や害虫の発生による公衆衛生、生活環境の悪化等、多岐に渡る問題が生じております。

こうした状況において、平成 25 年 4 月 1 日に「周防大島町空家等の適正管理に関する条例」(以下「空家条例」という。)を施行し、空家等の問題解決に取り組んできました。

また、国においても平成 26 年に「空家等対策の推進に関する特別措置法」(以下「空家等対策措置法」という。)を制定し、翌年 5 月に全面施行し、法的根拠を整備しました。

今後、さらに空家等の増加が見込まれるなかにおいて、町民の安全、安心と生活環境を守るとともに、空家等の活用を促進するため、令和 4 年 9 月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、「周防大島町空家等対策協議会」を設置し、協議会の意見等を踏まえ、「周防大島町空家等対策計画」を策定します。

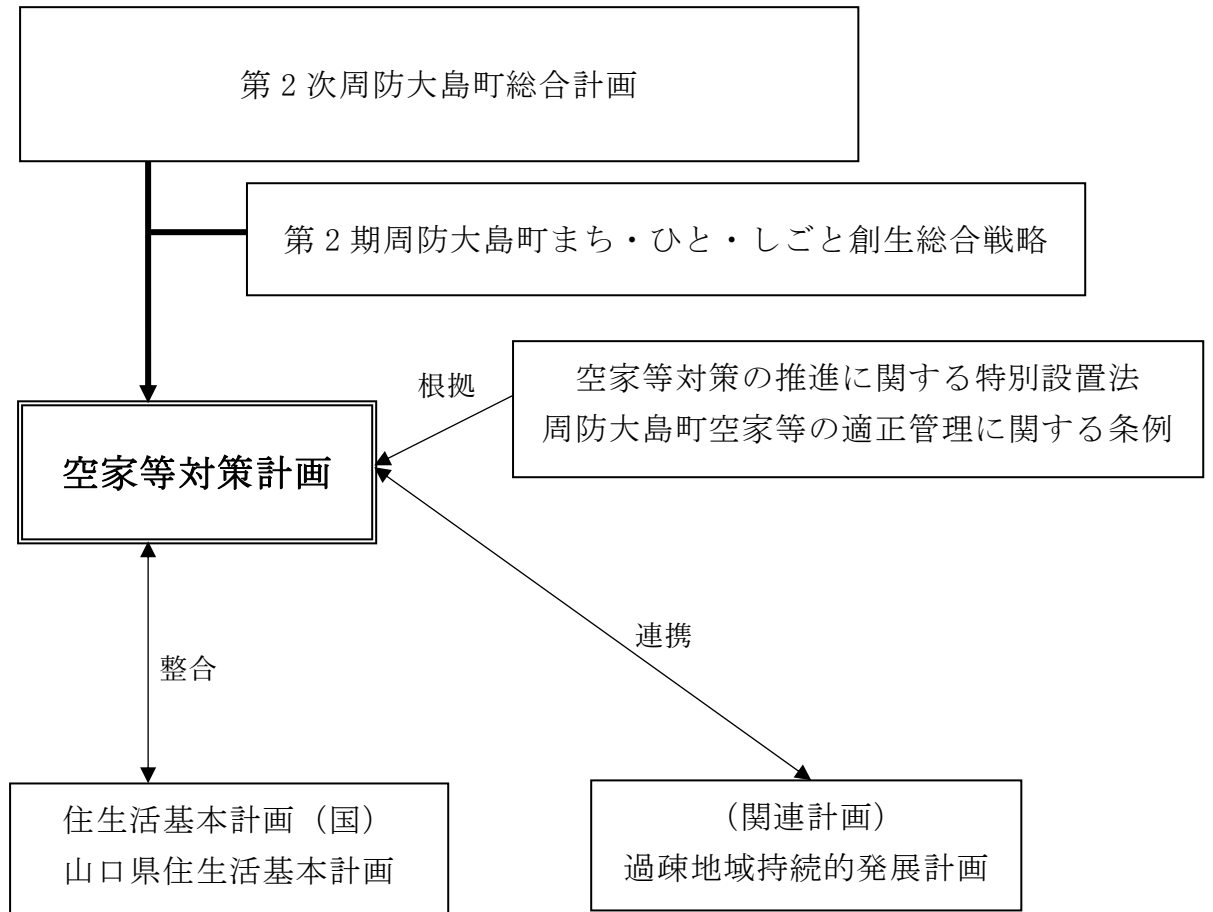
(2) 計画の位置付け

本計画は、空家等対策措置法第 6 条に規定する空家等対策計画とし、国が示す「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」に則して策定する計画です。

また、「第 2 次周防大島町総合計画」及び「第 2 期周防大島町まち・ひと・しごと創生総合戦略」を上位計画と位置づけ、その他の計画、国県の計画等に整合を図り策定します。

計画名	計画期間
第 2 次周防大島町総合計画 (前期)	R3～R7
第 2 期周防大島町まち・ひと・しごと創生総合戦略	R3～R7

体系図



2 空家等の状況

(1) 人口等の概要

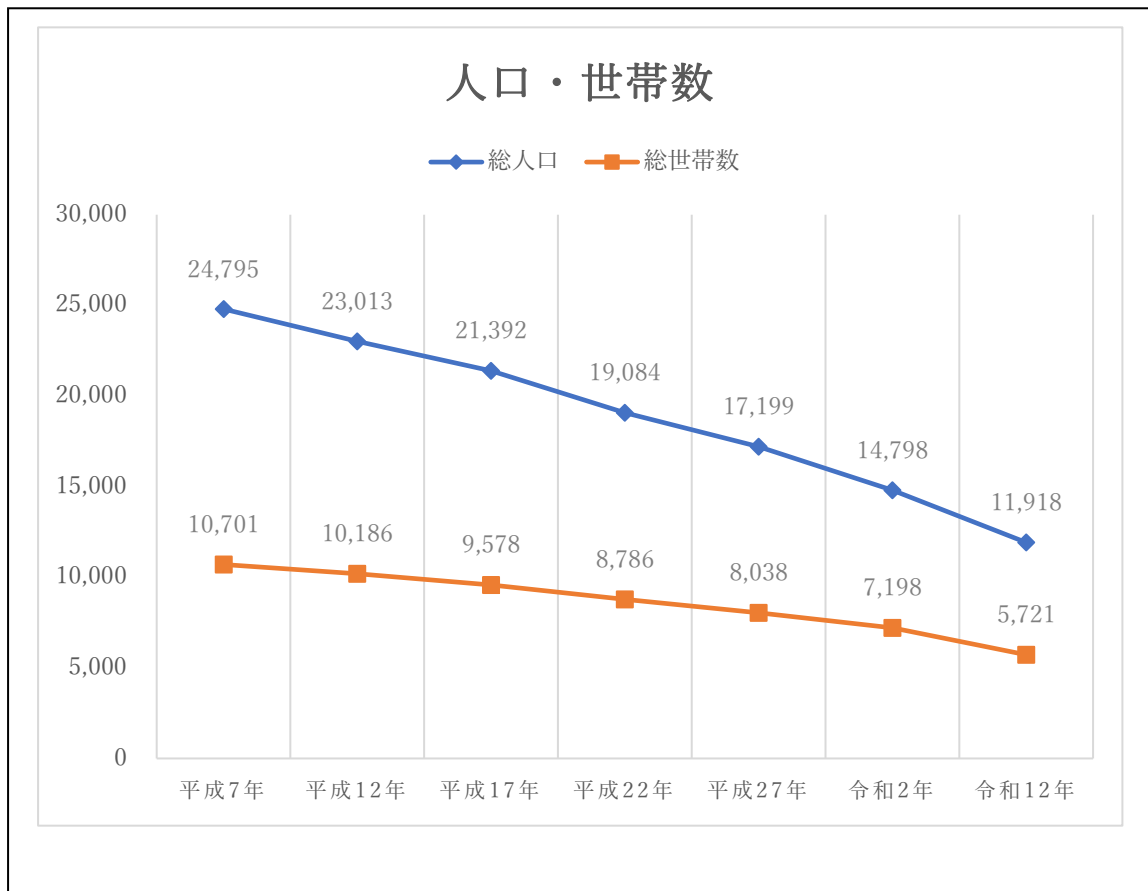
本町の総人口は、合併翌年の平成17年の国勢調査では21,392人、令和2年の国勢調査では14,798人で、15年間で、約31%減少しています。

また、生産年齢人口も平成17年10,158人(47.5%)から令和2年では、5,789人(39.1%)と減少し、対して高齢化率は、44.4%から54.6%へ上昇しています。

今後も総人口の減少が続くと予想されますが、実現可能な範囲で女性が安心して働き、子育てできる環境づくり、若者の地元回帰の促進、高齢者が元気で、生き生きと暮らせる環境づくりなどの取組を進める、「周防大島町人口ビジョン」では、令和12年の人口を11,918人、世帯を5,721世帯と目標設定しています。

また、総世帯数についても、総人口の減少に伴い平成17年の9,578世帯から令和2年は、7,198世帯と約25%減少しています。このことから、すでに本町においては、高齢化等による小世帯化が他の市町より先に進んでいると考えられます。

資料：国勢調査



(2) 空家等の状況

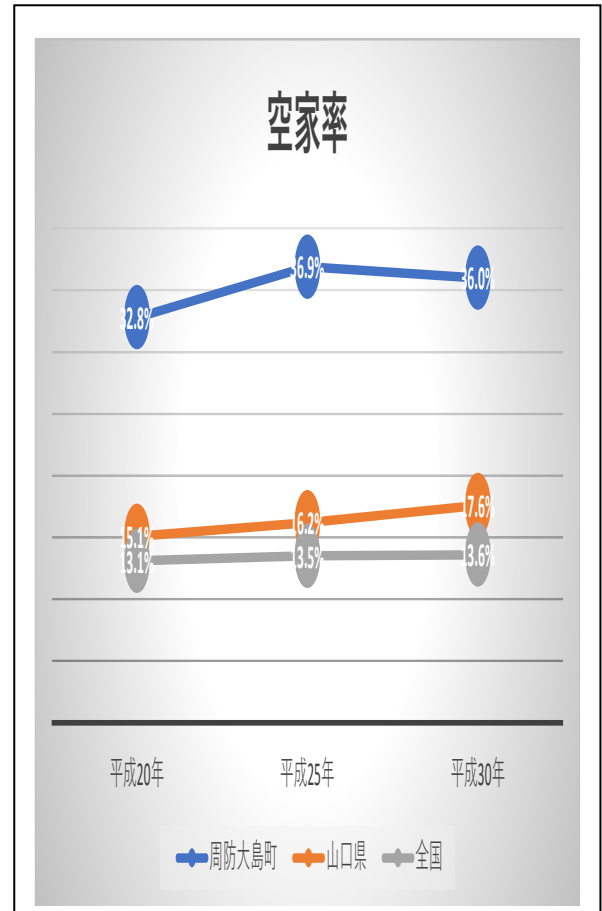
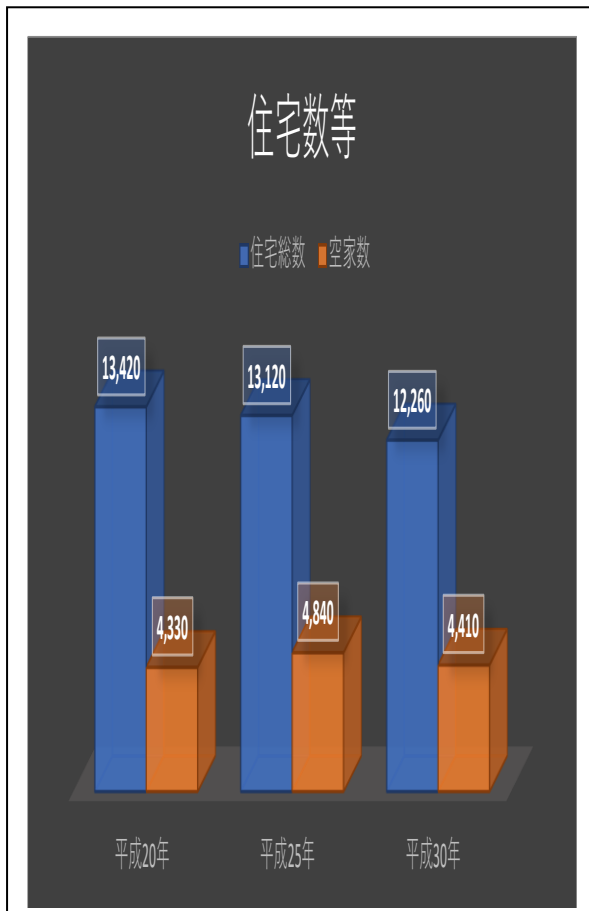
① 空家数及び空家率

平成30年度の住宅・土地統計調査では、本町の住宅総数は、12,260戸、空家数4,410戸で空家率36.0%です。

平成20年度から平成30年度の家屋総数は、1,160戸減少していますが、空家の数は逆に80戸増加しています。

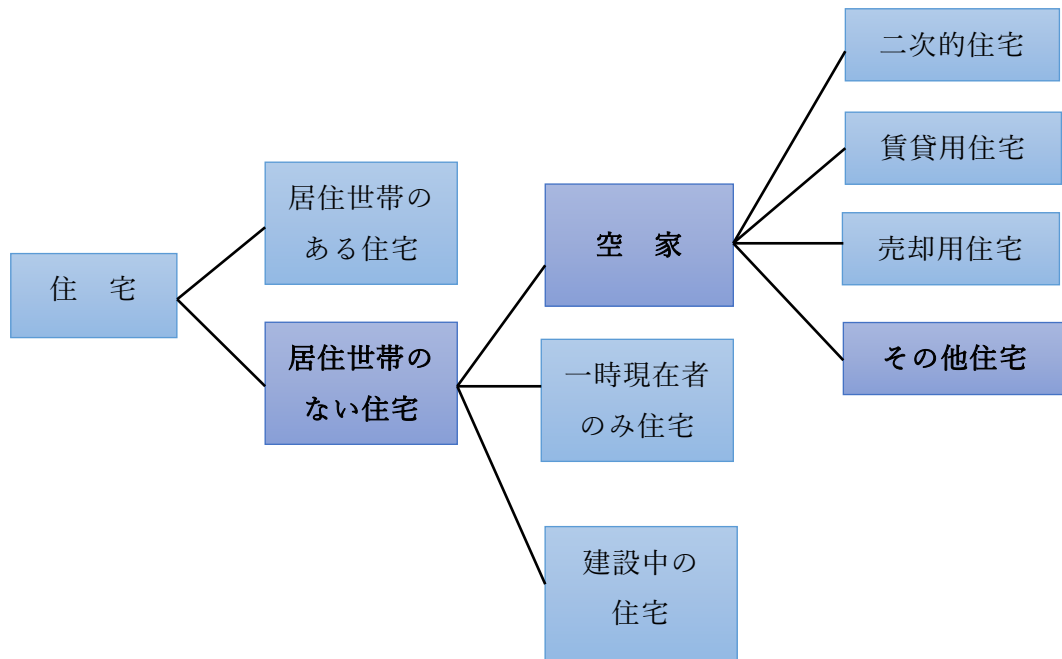
空家条例等により、空家等の問題に取り組んだ結果、空家の取り壊しは進んで空家率は0.9%減少していますが、人口減少による空家の棟数は増加しているのが現状です。

本町の空家率は、全国平均の13.6%、及び山口県の平均の17.6%と比べても非常に高く、早急な対策が必要と考えられます。



資料：住宅・土地統計調査

住宅・土地統計調査による住宅の種類



《参考》

住宅・土地統計調査とは、住宅とそこに居住する世帯の状況等の実態を把握し、その現状と推移を明らかにするため、5年ごとに国が行う調査です。

なお、本調査は、抽出調査で、結果の数値は推計値です。

② 空家等の実態調査

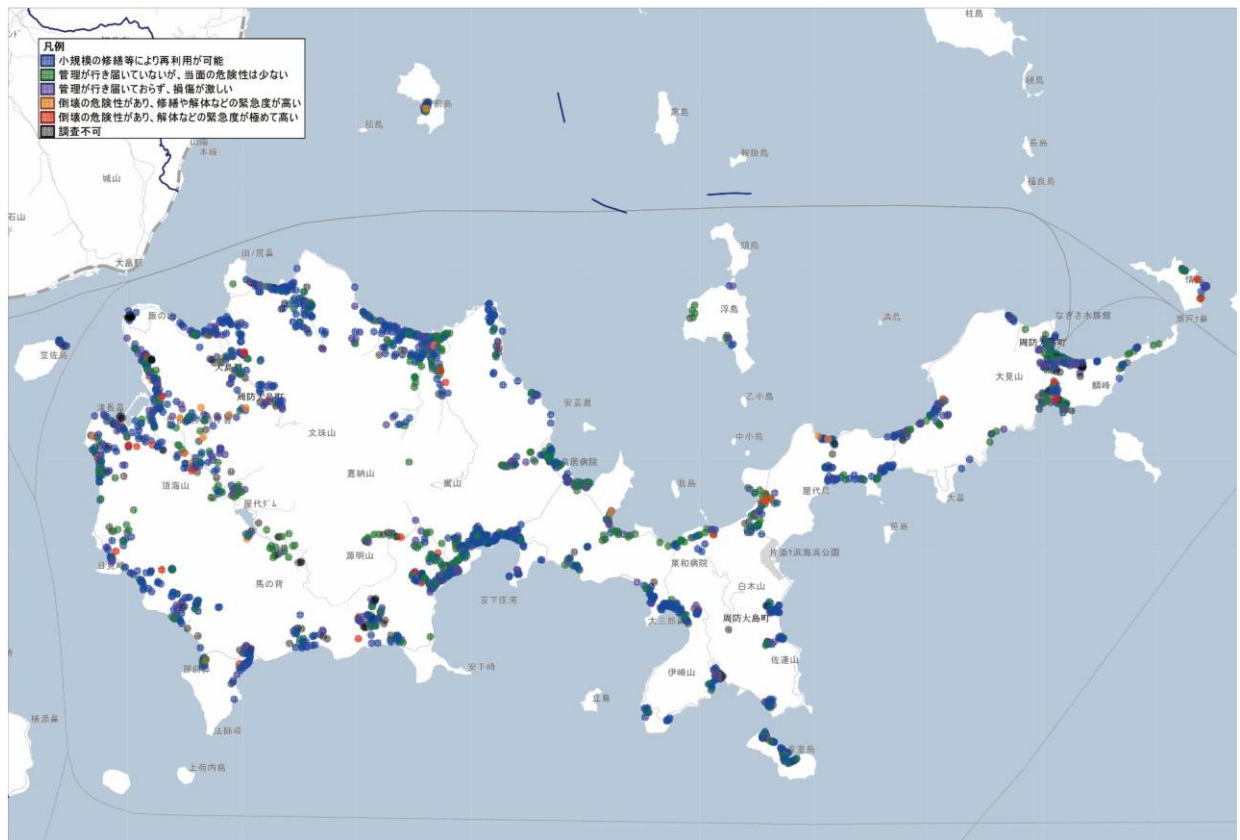
町内全域、全ての建築物に対して、敷地内に立ち入らず、外観目視による実態調査を、令和4年に実施しました。

調査結果は、調査建物棟数 11,813 棟（調査不能 158 棟）で、空家は 2,371 棟確認されました。

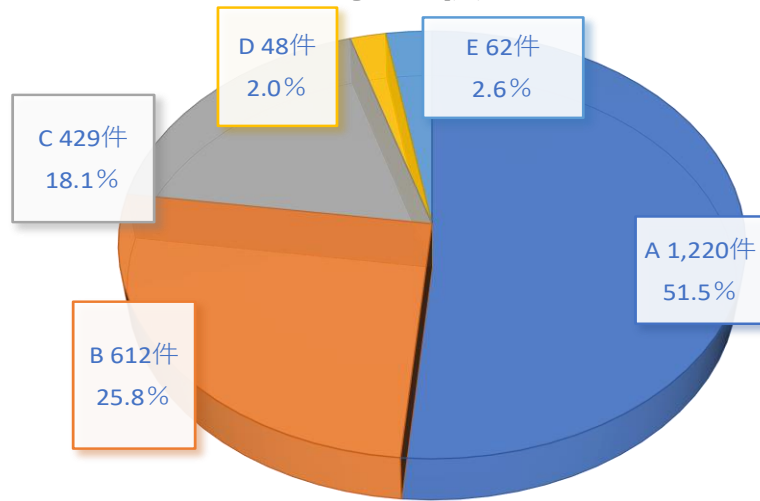
地区別調査表

大字	調査棟数	空家棟数	空家率	利用可能空家	危険空家
大島地区	3,501	639	18.3%	482	44
久賀地区	2,209	399	18.1%	332	13
東和地区	3,030	677	22.3%	531	32
橋地区	3,073	656	21.3%	487	21
合計	11,813	2,371	20.1%	1,832	110

空家分布図



家屋状態



空家の状態

空家の状態ランク

記号	状態
A	小規模な修繕で再利用が可能な状態
B	管理が行き届いていないが当面の間、問題ない状態
C	管理が行き届いておらず、損傷が激しい状態
D	倒壊の危険性があり、大規模修繕や解体の必要がある状態
E	倒壊の危険性があり、解体の必要が極めて高い状態

3 基本的な事項

(1) 対象地域

本町におけるこれまでの空家等に関する情報提供は、住宅が密集している地域や、生活道等に面している場所が多く寄せられていましたが、令和4年に実施した、空家実態調査による、空家の分布状況から、町内全域に空家等を確認できたことにより、対象を町内全域とします。

(2) 対象家屋

本計画の対象とする空家等は、空家等対策措置法第2条第1項に規定する空家等とします。

《参考》空家等対策措置法第2条第1項

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。

(3) 計画期間

本計画期間は、「第2次周防大島町総合計画」及び、「第2期周防大島町まち・ひと・しごと創生総合戦略」の改訂時期を勘案して、令和5年度から令和8年度までの4年間とします。

今後、社会情勢の変化や本計画の検証を基に見直し、改訂を行います。

なお、次回計画は、令和8年度に見直しを予定しています。

	令和 3年度	令和 4年度	令和 5年度	令和 6年度	令和 7年度	令和 8年度	令和 9年度
総合計画	→						→
創生総合戦略	→						→
空家等対策			→				→

(4) 空家等対策の取組方針

① 空家等の所有者等による適切な管理の推進

空家等対策措置法第 3 条で「空家等の所有者又は管理者は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう空家等の適切な管理に努めるものとする」と規定されています。このことから、空家等を適切に管理する責任は第一義的に所有者等にあります。

空家等に起因する問題であっても、基本的には当事者間で解決していただきます。

また、空家等自体の発生を抑制するため、適切な維持管理のみではなく、将来的な見通しを定めことも必要と考えられます。

町は、所有者等に空家等の適正な管理と合わせて、発生を抑制することの重要性についての啓発活動、及び情報提供並びに支援を行います。

② 空家等の利活用の促進

人口減少により、今後ますます空家は増加すると予想されます。管理が適切である空家等については、地域の活性化のためにもそのままにせず、活用促進を図ります。

③ 管理不全な空家等への対応

町は、特定空家等に該当するか否かに関わらず、所有者等に対して必要な措置を行い、所有者等自らの責任において、早期に解決が図られるよう努めます。

また、空家等の実態把握に努め、町民の生命、身体又は財産へ危険が及ぶことを防止するために空家等対策措置法、及び関係各法令等に基づき必要な措置を講じます。

4 空家等の具体的な対策

(1) 適切な管理の促進

① 空家等の情報の集約

令和4年に町内全域を対象にした実態調査を基礎資料とし、さらに調査項目については、必要に応じて空家等の状態や危険度、周囲への影響度合い、所有者等に関する情報、及び相談状況等を追加したデータベースの充実を図り、関係部署と情報を共有し、迅速で的確な対応ができるような体制を図ります。

② 普及啓発

空家等の問題の発生を抑制するためには、幅広く空家等に対する問題意識の醸成を図る必要があります。

管理を怠り、放置することで、家屋の一部が脱落するなどの物理的な危険を生じ、又は不衛生、景観不良等により、近隣の生活環境へ悪影響をおよぼす結果に繋がります。

空家等問題の解決のためには、所有者等がこうした問題を十分に認識し、適切な管理の重要性を十分に理解する必要があります。

町は、所有者等に空家等の問題意識を高め、自ら空家等問題の解消に取り組むよう促して行きます。

適正な管理が行われないことによるリスク等についての必要な情報を、広報やホームページへの掲載や固定資産税の納付書にリーフレット等を同封するなど、広く啓発に取り組みます。

また、将来的な見通しを定め、空家等としない予防行動を促すことが、空家等の発生に大きく影響すると考えられることから、様々な団体等と連携するなどして、啓発を行う手段についての検討を行います。

③ 自治会等との連携

自治会等からの利活用可能な物件の情報提供や適正な管理が行われていない空家等に関する情報提供等、自治会内の情報や活動が空家等問題の解決に繋がると期待されることから、様々なことについて協働した取り組みを推進します。

④ 除去の支援

倒壊等の危険性のある、家屋等でも、それらは個人の財産であり、所有者等が責任を持って対応しなければなりません。しかし、所有者等がおかれた状況は様々あります。

相続等によって取得した空家等で町内に詳しくない所有者等から、解体の業者に関する問い合わせについては、町内業者の情報提供を行うことや、家屋等の除去に多額の費用等を支払うことが困難な所有者等に対して、支援の拡充を検討します。

(2) 空家等の活用の促進

① 空家情報有効活用システム（空家バンク）

空家等は個人の財産であることから、所有者等の意思により売買・賃貸等を行い、市場価値を創造していくものです。

しかしながら、本町においては、空家率が全国平均と比べて非常に高く、流通しづらい状況にあります。原因として、所有者等と利用者等の接点が無い、機会不足によることや、性能等に不安があり、不動産価値を持ち合わせていないと思われる点などが考えられます。

町は、機会不足の解消を図るため、空家バンク制度の充実と性能向上に対するリフォーム助成や、家財処分費の一部を助成する制度を合わせて広く周知に努めます。

また、性能向上に対するリフォーム助成や、家財処分費の一部を助成する制度の拡充、及び取得に対する支援についての検討を行います。

町は、実情に応じた活用方法を関係団体等と連携し協力を得ながら利活用を促進します。

② 空家等及び跡地の公共的利用

空家等の利活用の一つとして、従来の用途以外の活用方法として、自治会等の集会所や、地域活性化のための観光施設等、公共的用途への活用に対しての支援について検討を行います。

③ お試し暮らし住宅

空家等を利用した、お試し暮らし住宅（島暮ら荘）を整備し、移住定住を促進し、関係人口づくりや地域の活性化を図ります。

(3) 管理不適切な空家の解消

① 管理が不適切な空家等の調査

【所有者等の特定】

空家条例に基づく、自治会等から情報提供のあった管理が不適切な空家等については、所有者等に対して空家等の現状についての連絡や改善に向けた措置や指導を行うため、所有者等の特定を行う必要があります。

所有者等の特定にあたり、空家等対策措置法第 10 条に基づき、調査を行います。また、近隣住民や自治会長等への聞き取り調査を行い、所有者の特定に努めます。

【現地調査】

適切な管理が行われていない空家等については、空家等対策措置法 9 条第 1 項に基づき、状態等の概要を外観目視による調査を実施します。

なお、外観調査（1 次判定）で判定不可能な場合は、空家等対策措置法第 9 条第 2 項に基づき、所有者等へ通知を行ったうえで、必要最小限度の範囲内で立入調査（2 次判定）を実施します。

② 特定空家等に対する措置、特定空家等への対処

【特定空家等】

特定空家等とは、空家等対策措置法第 2 条第 2 項に規定する状態にあるものとします。

《参考》空家等対策措置法第 2 条第 2 項

この法律において「特定空家等」とは、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等をいう。

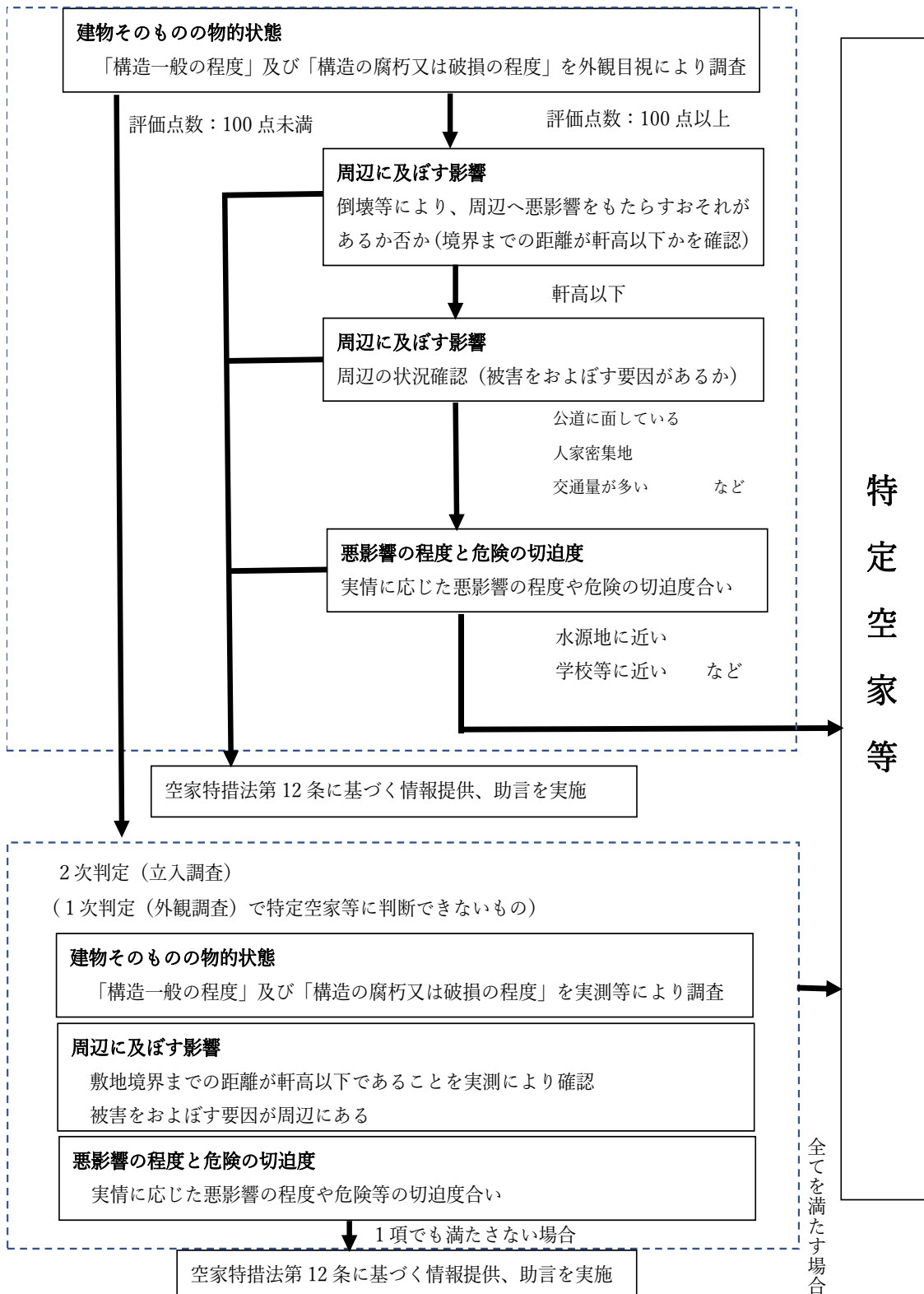
【特定空家等の認定】

特定空家等については、将来の蓋然性を含む概念であり、必ずしも定量的な基準により一律に判断することはなじまないことから、「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）で示された基準を基にした「特定空家等判定の手引き」に基づき、候補を各総合支所が選定します。

選定された特定空家等の候補は、「周防大島町空家対策庁内会議」において、多角的に検討した後に「周防大島町空家等対策協議会」において、特定空家等として認定を行います。

★ 判定の流れ

1次判定（外観調査）



特定空家等判定シート（1次判定）

特定空家等判定シート（1次判定）

調査番号	
調査実施日	
調査員	

基本情報	所在地	
	所有者等	
	構造	
	種類	
	床面積	
	登記情報	

基準①：不良度判定（不良度 100 点以上）

該当に○

建築物その他の物的状態	評価区分	評価項目	評価内容	評点	該当に○	最高点	評点	
					<input type="text"/>			
	1	構造一般の程度	基礎	構造耐力上主要な部分である基礎が玉石であるもの	10		40	<input type="text"/>
			外壁	構造耐力上主要な部分である基礎がないもの 外壁の構造が粗悪なもの	20 25			<input type="text"/>
	2	構造の腐朽又は損傷の程度	基礎・土台・柱又ははり	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	25		100	<input type="text"/>
				基礎に不同沈下のあるもの、柱の傾斜が著しいもの、はり腐朽し、又は破損しているもの、土台又は柱の敷か所に腐朽又は破損があるもの等大修理を要するもの	50			<input type="text"/>
				基礎・土台・柱又ははりの腐朽、破損又は変形が著しく倒壊の危険があるもの	100			<input type="text"/>
			外壁	外壁の仕上げ材の剥離、腐朽又は破損により下地の露出しているもの	15			<input type="text"/>
				外壁の仕上げ材の剥離、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			<input type="text"/>
				屋根	屋根ふき材の一部に剥離又はずれがあり、雨漏りのあるもの 屋根ふき材に著しい剥離があるもの、軒の裏板、垂木等が腐朽したもの又は軒の垂れ下がったもの			15 25
	3	防火上又は避難上の構造の程度	外壁	延焼のおそれのある外壁があるもの	10		30	<input type="text"/>
				延焼のおそれのある外壁の壁面数が3以上あるもの	20			<input type="text"/>
		屋根	屋根が可燃性材料でふかれているもの	10			<input type="text"/>	
							合計点	<input type="text"/>

基準②-1：敷地境界（道路境界・隣地境界）までの距離が軒高以下 該当に○

- 周辺に及ぼす影響
- 敷地境界までの距離 概ね (m)
 - 軒高 概ね (m)

基準②-2：被害をもたらす要因の有無 該当に○

- 周辺の状況
- ・公道に面している
- ・人家密集地
- ・交通量が多い

基準③：被害をもたらす要因の有無 該当に○

- ・水源地に近い
- ・学校に近い
- ・不特定多数の人が集まる施設に近い

総合判定

コメント欄

特定空家等に該当

※基準①で評点 100 点未満又は判断不能なものは2次判定（立入調査）へ

特定空家等判定シート（2次判定）

特定空家等判定シート（2次判定）

調査番号	
調査実施日	
調査員	

基本情報	所在地	
	所有者等	
	構造	
	種類	
	床面積	
	登記情報	

基準①：不良度判定（不良度 100 点以上）

該当に○

建築物そのものの物的状態	評価区分	評価項目	評価内容	評点	該当に○	最高点	評点			
建築物そのものの物的状態	1	構造一般の程度	基礎	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			
				構造耐力上主要な部分である基礎がないもの	20					
				傾斜（1/20≧2.8624）	20					
		外壁	外壁の構造が粗悪なもの	25						
			根太落ちがあるもの	10						
	2	構造の腐朽又は損傷の程度	床	根太落ちが著しいもの又は床が傾斜しているもの	15				100	
					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、土台又は柱の数が所に腐朽又は破損があるもの等大修理を要するもの			50		
			基礎・土台・柱又ははり	基礎・土台・柱又ははりの腐朽、破損又は変形が著しく倒壊の危険があるもの	100					
				外壁の仕上げ材の剥離、腐朽又は破損により下地の露出しているもの	15					
				外壁の仕上げ材の剥離、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					
			屋根	屋根ぶき材の一部に剥離又はずれがあり、雨漏りのあるもの	15					
				屋根ぶき材に著しい剥離があるもの、軒の裏板、垂木等が腐朽したもの又は軒の垂れ下がったもの	25					
	屋根が著しく変形しているもの	50								
	3	防火又は避難上の構造の程度	外壁	延焼のおそれのある外壁があるもの	10			30		
				延焼のおそれのある外壁の壁面数が3以上あるもの	20					
屋根			屋根が可燃性材料でふかれているもの	10						

合計点

基準②-1：敷地境界（道路境界・隣地境界）までの距離が軒高以下

該当に○

周辺に及ぼす影響	<input type="checkbox"/> 敷地境界までの距離	実測 (m)	
	<input type="checkbox"/> 軒高	実測 (m)	

基準②-2：被害をもたらす要因の有無

該当に○

周辺に及ぼす影響	<input type="checkbox"/> 周辺の状況	該当に○
	・公道に面している	
	・人家密集地	
	・交通量が多い	

基準③：被害をもたらす要因の有無

該当に○

近隣の状況と周辺環境	・水源地に近い	該当に○
	・学校に近い	
	・不特定多数の人が集まる施設に近い	

総合判定

コメント欄

該当に○

特定空家等に該当

【特定空家等に対する措置】

認定された特定空家等に対して、空家等対策措置法では段階を追って措置することが出来ると規定されています。措置を講ずるか否かについては、ガイドラインでは、「地域の実情を反映しつつ、適宜固有の基準を定め特定空家等に対応することが適当」と示されています。

町は、ガイドライン等の観点を踏まえ、特定空家等の状況に応じ個別に判断し対応します。

措置の内容には、財産権の制約を伴う不利益処分も含まれることから、実施前の段階において、周防大島町空家等対策協議会を開催し、実施の是非について慎重に協議を行い判断し、進めていきます。

助言・指導

項目	概要
根拠	空家等対策措置法第14条第1項
区分	行政指導
対象	特定空家等の所有者等
手続	助言：口頭による 指導：文章による
内容	特定空家等に該当する旨を示す 状態の改善を指導する 改善されない場合、勧告を行う旨を示す

勧告

項目	概要
根拠	空家等対策措置法第14条第2項
区分	行政指導
対象	特定空家等の所有者等で助言・指導後も改善されないと認められるとき
手続	空家等対策協議会の意見を聴く 文章による勧告
内容	勧告の内容は、必要かつ合理的な範囲内とする 特定空家等の敷地について、固定資産税の住宅用地特例の対象から除外される旨を示す 期限までに正当な理由がなく、勧告の措置を履行しない場合、命令を行うことがある旨を示す

命令

項目	概要
根拠	空家等対策措置法第 14 条第 3 項
区分	行政処分
対象	特定空家等の所有者等で、正当な理由がなく勧告に係る措置を取らないと認められるとき
手続	空家等対策協議会の意見を聴く 事前通知及び意見書の提出等 命令の実施 標識の設置
内容	「勧告に係る措置」と同じ内容とする 命令に違反した場合、50 万円以下の過料（空家等対策措置法第 16 条第 1 項）に処せられることを示す 命令を期限までに履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行を行うことがある旨を示す

行政代執行

項目	概要
根拠	空家等対策措置法第 14 条第 9 項
区分	行政代執行
対象	命令を期限までに履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても期限までに完了する見込みがないとき
要件	他の手段によってその履行を確保することが困難であり、且つその不履行を放置することが著しく公益に反すると認められるとき 他人が代わってすることのできる義務（代替的作為義務）に限られること 規制目的を達成するために必要かつ合理的な範囲内であること
手続	空家等対策協議会の意見を聴く 行政代執行法（昭和 23 年法律第 43 号）による

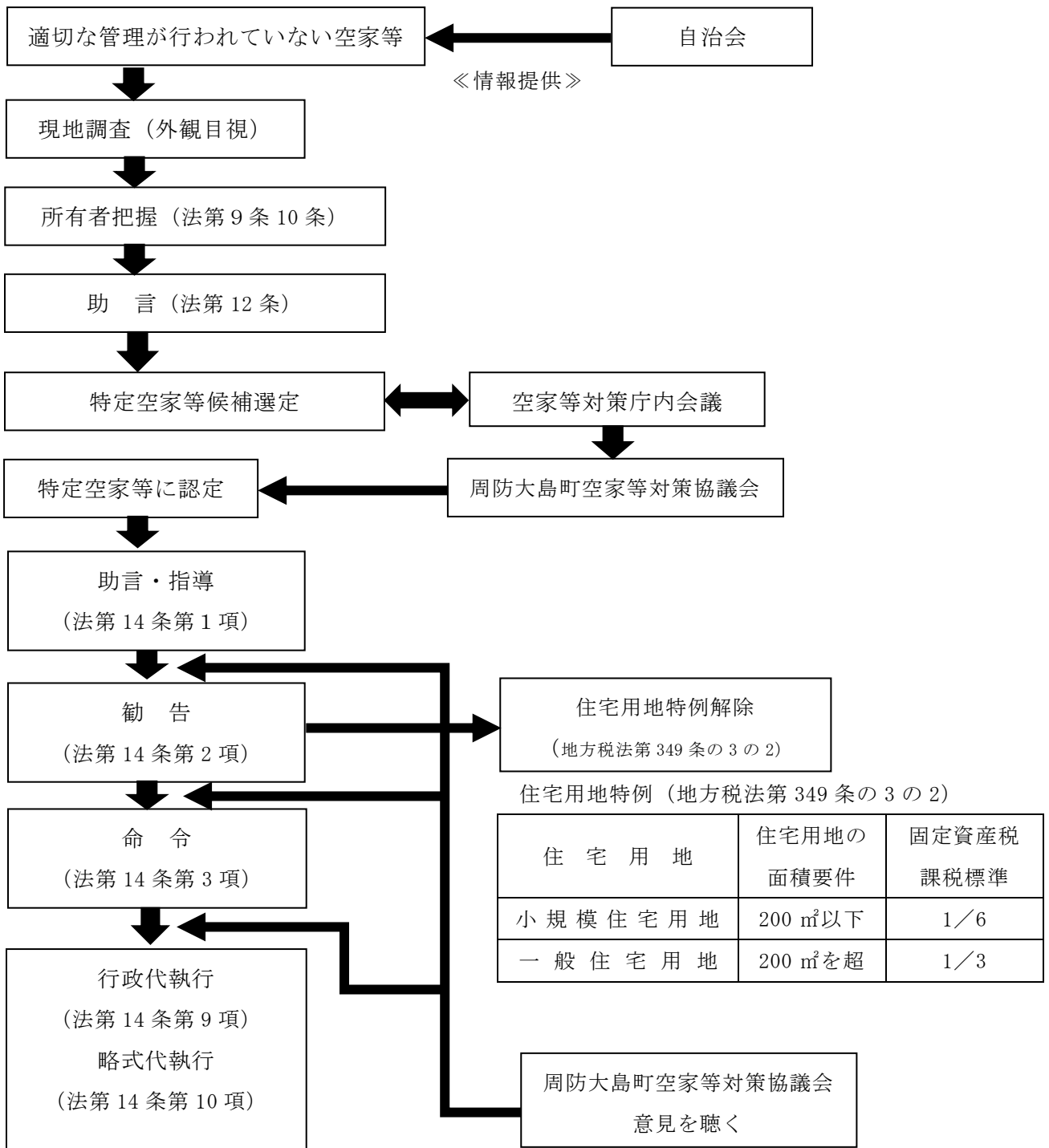
略式代執行

項目	概要
根拠	空家等対策措置法第14条第10項
区分	略式代執行
対象	過失がなくその措置を命ぜられるべき者を確知することが出来ない場合
手続	空家等対策協議会に諮る 事前の公示により周知する 代執行令書による通知する 後に義務者が判明した場合、費用を徴収する

【緊急措置】

管理不全な空家等の切迫した危険を回避するため、空家等対策措置法の「助言・指導」「勧告」「命令」「代執行」「略式代執行」による措置を講ずる時間的余裕が無いと認めるときは、公益性を考慮し、必要最小限の措置を行うことについて、その適用と実施について検討します。

特定空家等に関する措置のフロー図



住宅用地特例 (地方税法第 349 条の 3 の 2)

住 宅 用 地	住宅用地の 面積要件	固定資産税 課税標準
小規模住宅用地	200 m ² 以下	1/6
一般住宅用地	200 m ² を超	1/3

※法・・・空家等対策措置法

5 空家等に関する対策の実施体制

(1) 相談窓口

町民からの、適正に管理されていない建物等の相談窓口は、地域に密着した各総合支所が窓口となり相談を受けます。

空家の利活用については、空家定住対策課が窓口となり相談を受けます。

また、対応職員の知識向上のため、研修等に積極的に参加し、人材育成を図ります。

(2) 庁内組織

空家等の対策については、様々な課が関係することから、対策に関する協議を関係各課で検討をしていく庁内会議を設置します。

【周防大島町空家等対策庁内会議】

特定空家候補の選定を多角的に検討するための組織とする。

会 長 総務部長

委 員 総務課長、政策企画課長、税務課長、施設整備課長
生活衛生課長、各総合支所長、空家定住対策課長

(3) 周防大島町空家等対策協議会

空家等対策措置法第7条第1項に基づき、町の付属機関として「周防大島町空家対策協議会」を組織します。

協議会は、町長のほか、法務、不動産、建築等に関する学識経験者や地域の代表者等で組織し、以下の事項について、専門的、多角的に協議を行います。

- ①空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関すること
- ②特定空家等の認定及び措置等に関すること
- ③その他空家等対策に関する施策の推進に関すること

(4) 他自治体等との連携

山口県及び近隣市町村との課題研究及び情報交換を行い、本町における空家対策に係る様々な施策について検討します。