

四国中央市空家等対策計画（第2期）の策定について

1. 現行（第1期）空家等対策計画

公表日 平成29年3月30日

計画期間 平成29（2017）年度から令和4（2022）年度まで

協議経過 平成28年10月28日 第1回協議会 計画骨格案協議
平成28年12月26日 計画案書面協議
平成29年1月27日 第2回協議会 素案承認
平成29年2月13日 タウンコメント開始
平成29年3月14日 タウンコメント終了（意見なし）

2. 空家等対策計画の根拠規定等

(1) 法律

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）抄録

（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。

(2) 告示

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
(平成 27 年 2 月 26 日付け総務省・国土交通省告示第 1 号) 抄録

5 空家等対策計画の作成

空家等対策を効果的かつ効率的に推進するためには、各市町村において、空家等対策を総合的かつ計画的に実施するための計画を作成することが望ましい。

法第 6 条第 1 項に基づき、市町村が空家等対策計画を定める場合、同計画には①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、②計画期間、③空家等の調査に関する事項、④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、⑤空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項、⑥特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項、⑦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、⑧空家等に関する対策の実施体制に関する事項及び⑨その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項を定めるものとする（同条第 2 項）。

空家等対策計画に定めるべき各項目の具体的な内容及び特に重要となる記載事項については二 2 で示すとおりであるが、同計画を定めるに当たっては、各市町村における空家等対策の全体像を住民が容易に把握することができるようにするとともに、空家等の適切な管理の重要性及び管理不全の空家等がもたらす諸問題について広く住民の意識を涵養するように定めることが重要である。この観点から、空家等対策計画については定期的にその内容の見直しを行い、適宜必要な変更を行うよう努めるものとする。

3. 法律の改正等

(1) 空家等対策の推進に関する特別措置法の見直しについて

空家等対策の推進に関する特別措置法（空家法）は、平成 26（2014）年 11 月に議員立法で制定され、平成 27（2015）年 5 月に全面施行した。この法律は附則において、施行後 5 年で見直しする旨が定められている。

令和 2（2020）年 6 月、自民党空き家対策推進議員連盟（西村明宏会長）における見直し作業が開始された。同年 11 月には、全国市長会片岡経済委員長（全国空き家対策推進協議会会長／総社市長）から同議員連盟の西村会長、山下幹事長、宮路事務局長に面談のうえ、①「緊急安全措置（即時執行）」の規定の検討、②長屋等の空き住戸に対する適用範囲の拡大、③行政代執行及び略式代執行に係る支援などについて要請した。

これに先立ち、『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）」についての改訂が進められており、同年 12 月には行政代執行の際の動産の取り扱いについて改められ、さらに 6 月 30 日付けで、「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（基本指針）」及びガイドラインが改められた。

【R3. 6. 30 改正のポイント】

(1) 空家法基本指針

○特定空家等の対象には「将来著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な状態になることが予見される」空家等も含まれる旨を記載

※ガイドラインにおいて、特定空家等の判断に際して参考となる基準に「将来著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な状態になることが予見される場合」の参考となる考え方の例を記載

○所有者等の所在を特定できない場合等において、民法上の財産管理制度を活用するために、市町村長が不在者財産管理人又は相続財産管理人の選任の申立てを行うことが考えられる旨を記載

○地域の空家等対策に取り組むNPO等の団体について、協議会の構成員の例に加えるとともに、専門的な相談について連携して対応することを記載

(2) 特定空家等に対する措置に関するガイドライン

○空家等の所有者等の特定に係る調査手法、国外居住者の調査方法及び所有者等を特定できない場合の措置について記載

○災害が発生し、又はまさに災害が発生しようとしている場合は災害対策基本法に基づく措置も考えられる旨を記載

○外見上はいわゆる長屋等であっても、それぞれの住戸が別個の建築物である場合には、空家法の対象となる旨を記載

一部報道では、令和 3（2021）年通常国会で空家法改正が図られるとのことであったが、協議が継続している。市長会要望事項のうち、ガイドラインの改訂等により実現可能な事項については、法改正に先立ち実現が図られている。

(2) 民事基本法制の改正について

民法改正をはじめ民事基本法制の見直しが進められ、「民法等の一部を改正する法律」（令和3年法律第24号）及び「相続等により取得した土地所有権の国庫への帰属に関する法律」（令和3年法律第25号）が4月28日に公布された。

施行期日については、原則として公布後2年以内の政令で定める日（相続登記の申請の義務化関係の改正については公布後3年、住所等変更登記の申請の義務化関係の改正については公布後5年以内の政令で定める日）とされている。

〔民法等の一部を改正する法律案提案理由〕

所有者不明土地の増加等の社会経済情勢の変化に鑑み、所有者不明土地の発生を防止するとともに、土地の適正な利用及び相続による権利の承継の一層の円滑化を図るため、相隣関係並びに共有物の利用及び管理に関する規定の整備、所有者不明土地管理命令等の制度の創設並びに具体的相続分による遺産分割を求めることができる期間の制限等に関する規定の整備を行うとともに、相続等による所有権の移転の登記の申請を相続人に義務付ける規定の創設等を行う必要がある。

〔相続等により取得した土地所有権の国庫への帰属に関する法律案提案理由〕

社会経済情勢の変化に伴い所有者不明土地が増加していることに鑑み、相続等による所有者不明土地の発生の抑制を図るため、相続等により土地の所有権を取得した者が、法務大臣の承認を受けてその土地の所有権を国庫に帰属させることができる制度を創設する必要がある。

法務省 HP (http://www.moj.go.jp/MINJI/minji05_00343.html) R3. 4. 28

所有者不明土地の解消に向けた民事基本法制の見直し

(民法・不動産登記法等一部改正法・相続土地国庫帰属法)

令和3年4月21日、「民法等の一部を改正する法律」（令和3年法律第24号）及び「相続等により取得した土地所有権の国庫への帰属に関する法律」（令和3年法律第25号）が成立しました（同月28日公布）。

両法律は、所有者不明土地の増加等の社会経済情勢の変化に鑑み、所有者不明土地の「発生の予防」と「利用の円滑化」の両面から、総合的に民事基本法制の見直しを行うものです。

まず、「発生の予防」の観点から、不動産登記法を改正し、これまで任意とされていた相続登記や住所等変更登記の申請を義務化しつつ、それらの手続の簡素化・合理化策をパッケージで盛り込むこととしています。

また、同じく「発生の予防」の観点から、新法を制定し、相続等によって土地の所有権を取得した者が、法務大臣の承認を受けてその土地の所有権を国庫に帰属させる

制度を創設することとしています。

次に、「利用の円滑化」を図る観点から、民法等を改正し、所有者不明土地の管理に特化した所有者不明土地管理制度を創設するなどの措置を講じることとしています。

なお、施行期日は、原則として公布後2年以内の政令で定める日（相続登記の申請の義務化関係の改正については公布後3年、住所等変更登記の申請の義務化関係の改正については公布後5年以内の政令で定める日）とされています。

4. 統計数値の更新

(1) 国勢調査について

令和2年国勢調査 地方集計結果速報 愛媛県人口・世帯数〔愛媛県HP/R3.6.1〕

市町名	人口	世帯数	平成27年 国勢調査 人口			平成27年 国勢調査 世帯数		
			増減数	増減率	増減数	増減率		
県計	1,335,694	600,715	1,385,262	△ 49,568	△ 3.58%	591,972	8,743	1.48%
市計	1,214,928	548,342	1,255,330	△ 40,402	△ 3.22%	537,991	10,351	1.92%
郡計	120,766	52,373	129,932	△ 9,166	△ 7.05%	53,981	△ 1,608	△ 2.98%
松山市	511,569	240,777	514,865	△ 3,296	△ 0.64%	230,509	10,268	4.45%
今治市	151,756	68,263	158,114	△ 6,358	△ 4.02%	67,105	1,158	1.73%
宇和島市	70,820	31,379	77,465	△ 6,645	△ 8.58%	32,732	△ 1,353	△ 4.13%
八幡浜市	31,995	14,413	34,951	△ 2,956	△ 8.46%	14,995	△ 582	△ 3.88%
新居浜市	116,005	51,205	119,903	△ 3,898	△ 3.25%	50,653	552	1.09%
西条市	104,879	45,170	108,174	△ 3,295	△ 3.05%	44,595	575	1.29%
大洲市	40,566	17,442	44,086	△ 3,520	△ 7.98%	18,057	△ 615	△ 3.41%
伊予市	35,161	14,124	36,827	△ 1,666	△ 4.52%	14,003	121	0.86%
四国中央市	82,849	35,731	87,413	△ 4,564	△ 5.22%	34,999	732	2.09%
西予市	35,411	15,447	38,919	△ 3,508	△ 9.01%	16,365	△ 918	△ 5.61%
東温市	33,917	14,391	34,613	△ 696	△ 2.01%	13,978	413	2.95%

2020 国勢調査 (R. 2. 10. 1 現在) の速報値では、当市の人口は 82,849 人であり、2015 国勢調査に比べ 4,564 人 (5.22%) 減となっている。県内 11 市で比較すると、増減数で 3 番目、増減率で 5 番目の減少幅となっている。

(2) 住宅・土地統計調査について

2018 住宅・土地統計調査 (H30. 10. 1) については、確報集計結果が公表されている。

愛媛県内の空き家数は 129,800 戸、空き家率は 18.2% (全国 13.6%) と、前回よりも高く、過去最高となっている。

ただし、この数字には二次的住宅が含まれている。二次的住宅とは、別荘やふだん住んでいない住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅を指し、空家等対策のうえでは控除すべきものと考えられる。

二次的住宅を控除した値では、本県の空き家率は17.6%（全国13.0%）で、全国5位である（平成25年調査での二次的住宅を除いた本県空き家率は16.9%（全国12.8%）で全国2位であった）。

住宅・土地統計調査は、国勢調査のような全数調査ではなく抽出調査であるうえに、空家法の「空家等」又は「特定空家等」とは調査対象や調査手法が異なるものであることから、指標として信頼し切ることにはできないが、状況が悪化していることは十分に読み取ることができる。

二次的住宅を除いた空き家率（県内11市）

市町	平成25年	平成30年	増減
愛媛県	16.9%	17.6%	0.7
松山市	16.0%	14.2%	-1.8
今治市	18.8%	22.1%	3.3
宇和島市	20.0%	20.8%	0.8
八幡浜市	18.7%	21.8%	3.1
新居浜市	15.9%	16.7%	0.8
西条市	13.1%	17.9%	4.8
大洲市	18.9%	21.4%	2.5
伊予市	12.8%	13.2%	0.4
四国中央市	14.8%	17.6%	2.8
西予市	18.5%	21.6%	3.1
東温市	14.8%	13.5%	-1.3

平成30年住宅・土地統計調査 住宅及び世帯に関する基本集計
第35-2表 空き家の種類(4区分)、腐朽・破損の有無(2区分)、建て方(2区分)、構造(2区分)別空き家数-全国、都道府県、市区町村

				空き家数	空き家数	空き家数	空き家数	空き家数
				空き家の種類	空き家の種類	空き家の種類	空き家の種類	空き家の種類
				0_総数	1_二次的住宅	2_賃貸用の住宅	3_売却用の住宅	4_その他の住宅
				(戸)	(戸)	(戸)	(戸)	(戸)
地域区分	腐朽・破損	住宅の建て方	建物の構造					
1 a	38000_愛媛県	0_総数	00_総数	129,800	3,900	49,700	3,100	73,100
1 a	38000_愛媛県	0_総数	11_一戸建	75,200	3,100	5,800	2,000	84,800
1 a	38000_愛媛県	0_総数	11_一戸建	70,800	2,800	5,400	1,700	80,900
1 a	38000_愛媛県	0_総数	11_一戸建	4,400	300	200	300	3,600
1 a	38000_愛媛県	0_総数	20_長屋建・共	54,500	800	44,100	1,100	8,500
1 a	38000_愛媛県	0_総数	20_長屋建・共	10,500	100	8,100	100	2,200
1 a	38000_愛媛県	0_総数	20_長屋建・共	44,000	700	36,000	1,000	6,300
2	38213_四国中	0_総数	00_総数	7,880	80	3,240	70	4,290
2	38213_四国中	0_総数	11_一戸建	4,060	80	170	60	3,750
2	38213_四国中	0_総数	11_一戸建	3,030	40	110	40	2,840
2	38213_四国中	0_総数	11_一戸建	1,030	50	60	10	910
2	38213_四国中	0_総数	20_長屋建・共	3,620	-	3,070	10	540
2	38213_四国中	0_総数	20_長屋建・共	420	-	170	-	240
2	38213_四国中	0_総数	20_長屋建・共	3,210	-	2,900	10	300
2	38213_四国中	1_腐朽・破損	00_総数	1,650	-	490	-	1,160

愛媛県全体

空家総数÷総住宅数	129,800	÷ 714,300 = 18.2%
(空家総数-二次的住宅) ÷総住宅数	(129,800-3,900)	÷ 714,300 = 17.6%
その他の住宅(空き家) ÷総住宅数	73,100	÷ 714,300 = 10.2%

四国中央市

空家総数÷総住宅数	7,680	÷ 43,240 = 17.8%
(空家総数-二次的住宅) ÷総住宅数	(7,680-80)	÷ 43,240 = 17.6%
その他の住宅(空き家) ÷総住宅数	4,290	÷ 43,240 = 9.9%

5. 第2期計画で改善を進めたい点

(1) 計画書の体裁等

イメージとしては、本編は短い文章と図示等でコンパクトにまとめる。この本編に、解説編、資料編を用意する形態をとる。

図示やグラフが白黒であるため、表現力が抑えられている。また、この5年間で蓄積された写真資料を多用したい。以上から多色刷りを前提とする。

(2) 「第1章 計画の目的と位置づけ

新たな計画期間を明らかにする。

全体的な流れの理解を進めるうえで、空家法施行以後の様々な動きに言及する。

空き地問題の取組姿勢を明確にする。

(3) 「第2章 空家の現状と課題」について

「当市空き家実態調査」が平成27(2015)年時点の調査であることから、時点修正が検討課題となるが、第2期計画については、代替資料や推計をもって代える。

現状把握については、狭義の空き家問題に限らず、広い視野を持ちつつ、第1期との継続性を保つ。

空家法の運用実態と限界を明らかにする。これまでに本協議会が示した判断基準等についても織り込んでいきたい。

SDGs視点を導入し、本計画を貫くバックボーンとして「11. 住み続けられるまちづくり」を据える。

過疎地域、木造住宅が密集した地域等、課題を抱える地域について、立ち位置を示したうえで、第3章及び第4章に繋ぐ。

(4) 「第3章 空家等対策の基本的な考え方」について

基本理念、基本姿勢及び基本方針については、国の告示に沿って項目建てしたものであり、尊重しつつ、わかりやすく整理する。

第2章から第4章にかけて、一体性・一貫性のあるものにする。
実現可能性を踏まえた考え方を示す。
第2期に相応しい副題又はスローガンを立てる。

(5) 「第4章 基本的な施策」について

第2章・第3章を受け、バックボーンをしっかりとさせたうえで、基本的な施策を示すものとする。

緊急安全措置、課題を抱える市民を対象とした支援制度をはじめ第1期（2017～2022）で実現に至っていない施策については、再掲の可否を含めて精査する。

今年度において取り組みを進めている「建築基準法第42条第2項の『みなし道路』にかかる後退地の取り扱い」、「住宅ストックの循環を促す取り組み」、「過疎地域等に特化した取り組み」なども盛り込んでいく。また、相続放棄事案に遭遇することが多くなっており、取り組みを検討する必要がある。

空き家問題は、様々な原因や背景があり、多種多様な解決方法や支援が必要である。
可能な限り、施策の合理性や費用対効果を示すように努める。

(6) 「第5章 実施体制と計画の検証」について

コンソーシアムについては、第1期中に立ち上げを終え、第2期においては実働組織とする。

6. タイムテーブル等

素案完成	令和4年2月
タウンコメント	令和4年度前半（必要に応じて総合計画と調整）
策定（HP公表）	令和4年度前半（必要に応じて総合計画と調整）

現計画の期間については、当市総合計画に準拠して令和4（2022）年度までとされている。

今後の国の動向次第ではあるが、令和5年4月には新たな計画期間に入るものであり、最も遅いパターンでも、令和4年12月には本協議会で素案承認を終え、令和5年1月にはタウンコメントに供し、手直しがあれば本協議会で再度諮り、成案とすることが求められる。

理想的なパターンとしては、令和4年度前半にはタウンコメントを終え、成案を得たうえで、可能な限り令和5年度当初予算に反映させたい。

〔総合計画との調整〕

令和5（2023）年度を初年度とする次期総合計画については、今年度から来年度にかけて策定される場所であり、空き家・空き地対策が総合計画に包含されるためには、空家等対策計画が僅かに先行して理念や施策を固めつつ、整合性をとっていくことが望ましい。

第1期においては、「空き家という痛み」にどう対処するのかに重心があったが、第2期計画については、SDGsの理念の下に、空き家の発生抑制に重心を移したい。