

第2期 四国中央市空家等対策計画



令和5年3月
四国中央市

はじめに

近年の少子高齢化と人口減少を背景として、全国的に空き家が増加しており、その中でも管理が不十分な空き家は、地域の景観を損ねるだけでなく、安全面、衛生面、治安面からも深刻な問題となっています。

本市においても、空き家問題は顕在化しており、その対応に向け、平成 27 年 5 月の「空家等対策の推進に関する特別措置法」の完全施行を契機として、平成 28 年 4 月に空家等対策室を設置し、「市民が直面する不安の解消」「地域の住環境の向上」「所有者、地域住民、専門家、事業者、行政等による協働」の 3 つの基本理念を掲げた「四国中央市空家等対策計画」を平成 29 年 3 月に策定いたしました。

この計画に基づき、老朽危険空き家の除却に対する支援や、所有者等への指導・啓発、県内の先駆けとなる代執行を行ったほか、四国中央宅建協会及び県建築士会、県行政書士会、県土地家屋調査士会、県司法書士会の各四国中央支部と本市との六者間で、空き家・空き地対策を官民一体で進めるための連携協力基本協定を締結し、この基本協定に基づく「四国中央市空き家・空き地対策連携協力推進会議」による無料相談会を開催するなど、空家等対策を総合的かつ計画的に進めてまいりました。

平成 30 年に国が実施した住宅・土地統計調査では、市内の賃貸用の住宅などを除いた空き家は 4,290 戸であるとされており、人口が減少する一方で、一人暮らしの高齢者世帯数は増加しており、今後もさらなる空き家の発生が見込まれます。

また、国は、令和 3 年に相続登記の義務化や新たな財産管理制度の創設を盛り込んだ民法、不動産登記法の改正を行ったほか、早期に空家法による指導を開始するため、特定空家等に対する措置ガイドラインを改正いたしました。

このような背景のもと、これからの社会情勢の変化と、ますます深刻化していく空き家問題へ対応し、これまでの空家等対策の取り組みをより一層強化するため、この度、第 2 期空家等対策計画を策定いたしました。今回の計画は、個々の課題に応じた支援策の一層の充実を図るものとしており、今後は本計画に従い、より積極的な対策を講じてまいります。

結びに、本計画の策定にあたり、貴重なご意見をいただきました四国中央市空家等対策協議会の委員の皆様をはじめ、関係各位に対しまして、心から感謝を申し上げ、ご挨拶とさせていただきます。

令和 5 年 3 月



四国中央市長 篠原 実
(四国中央市空家等対策協議会会長)

目 次

1. 第2期計画の目的	1
2. 空き家の現況	1
2.1 平成30年住宅・土地統計調査	1
2.2 令和4年空家等推計調査	2
2.3 将来推計	2
3. 本計画の位置づけ	3
4. 第2期計画の期間とその対象	3
4.1 計画期間	3
4.2 対象地区	3
4.3 本計画の対象建物等	4
5. 第2期の基本理念	5
6. 第2期の基本方針	6
6.1 第2期計画の基本方針	6
6.1.1 持続性ある官民連携体制の確立	6
6.1.2 住宅ストックの再生の促進	7
6.2 計画目標	8
6.3 成果指標	8
7. 目標達成の方策	9
8. 空き家の適切な管理の促進に関する方策	10
8.1 概観	10
8.2 これまでの取り組み	11
8.3 第2期の取り組み	12
8.3.1 空き家管理の担い手確保	12
8.3.2 広報啓発の強化	13
9. 空き家又は空き地の活用の促進に関する方策	14
9.1 概観	14
9.2 これまでの取り組み	15
9.3 第2期の取り組み	16
9.3.1 空き家又は空き地の活用阻害要因への対応	16
9.3.2 既存住宅活用の促進	20
10. 特定空家等への対処に関する方策	22
10.1 概観	22
10.1.1 特定空家等への対処の多様化	22
10.1.2 空家法第14条に基づく取り組み	23
10.1.3 令和3年民事基本法制の見直しの影響	25

10.2	これまでの取り組み	27
10.2.1	空家法第14条の適正な実施	27
10.2.2	老朽危険空家除却支援事業	27
10.3	第2期の取り組み	28
10.3.1	特定空家等の自律的対処の支援	28
10.3.2	民法を活用した解決の推進	29
10.3.3	緊急安全措置の制度化	30
10.3.4	特定空家等のデータベース化と他法連携の推進	31
11.	官民連携による空き家の発生抑制	32
11.1	概観	32
11.2	これまでの取り組み	32
11.2.1	四国中央市の空家等対策のための金融支援に係る連携協力協定	32
11.2.2	四国中央市空き家・空き地対策連携協力基本協定	34
11.3	第2期の取り組み	34
11.3.1	官民一体の空き家対策の実現	34
12.	対象建物等の調査	35
13.	空き家に関する相談への対応に関する方策	35
14.	空き家に関する対策の実施体制に関する事項	36
15.	その他空き家に関する対策の実施に関し必要な事項	37
15.1	方策の体系	37
15.2	実施計画	38
15.3	年次計画の検証	39

〔注記〕

空家法： 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）を省略して、表記します。

空家等： 空家法第2条第1項に定義される「空家等」を指します。

特定空家等： 空家法第2条第2項に定義される「特定空家等」を指します。

空き家： 原則として一般的に常用される「空き家」を意味します。

1. 第2期計画の目的

本市では平成 29(2017)年に四国中央市空家等対策計画を策定し、県内の先駆けとなった代執行、官民連携の要となる四国中央市空き家・空き地対策連携協力基本協定の締結をはじめ積極的な空き家対策を展開し、一定の成果を上げています。

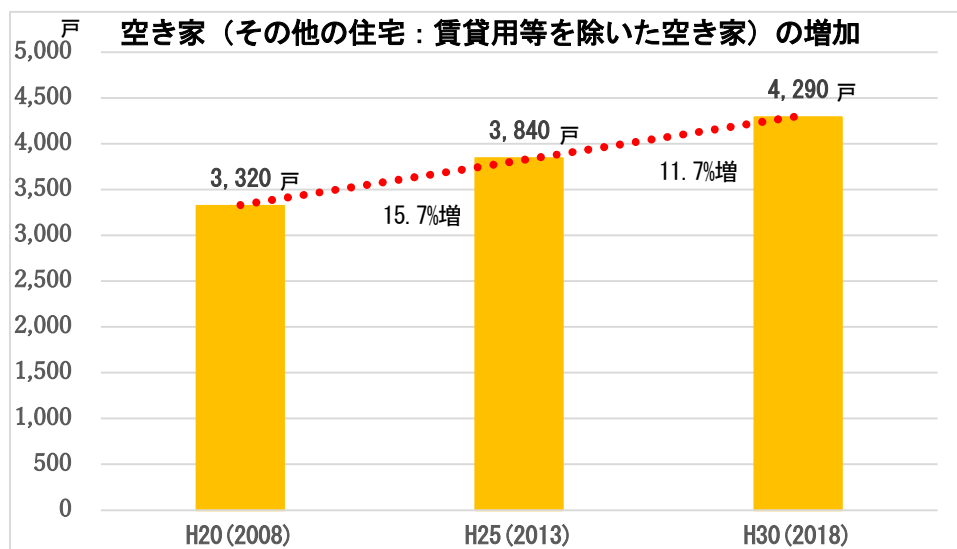
しかし、令和 2(2020)年国勢調査、平成 30(2018)年住宅・土地統計調査をはじめとする統計資料は、取り組みの充実・強化の必要性を示唆しています。また、市議会においても、様々な指摘や提案がされています。

そこで、第2期四国中央市空家等対策計画では、これまでの取り組みをさらに進め、全市一丸となった空き家対策を推進しようとするものです。

2. 空き家の現況

2.1 平成 30 年住宅・土地統計調査

平成 30(2018)年住宅・土地統計調査（総務省）によれば、7,680 戸（17.8%）の空き家が存在し、そのうち賃貸用の住宅などを除いた空き家（その他の住宅：賃貸用等を除いた空き家）は 4,290 戸（9.9%）であるとされています。ただし、住宅・土地統計調査は、居住可能な住宅を対象とした調査ですので、「廃屋」とみられるものは除外されます。



住宅・土地統計調査（総務省）

* 2003 年以前については旧新宮村のデータが提供されていません。

2.2 令和4年空家等推計調査

本市が令和4(2022)年夏に実施した推計調査によれば、「空家等」に相当する外観を有する建物が3,987棟存在し、そのうち837棟が「特定空家等」に相当する外観を有します。さらに、そのうち279棟が早急に詳細な把握を進める必要があるものと判断されています。

	推計棟数	百分率
空家等推計値	3,987	100%
特定空家等非相当 A判定	3,150	79%
特定空家等相当 B判定+C判定	837	21%
うち特定空家等相当(詳細調査必要) B判定	558	14%
うち特定空家等相当(早期対応必要) C判定	279	7%

※「空家等」「特定空家等」の定義については4.3本計画の対象建物等(4頁)に示します。

2.3 将来推計

住宅・土地統計調査の「空き家(その他の住宅)」について将来推計したところ、平成30(2018)年に4,290戸でしたが、令和5(2023)年には5,100戸、令和10(2028)年には5,800戸にのぼるものと推計されました。この将来推計は、平成15(2003)年から平成30(2018)年までの推移から線形回帰により推計したものです。



空き家の将来推計については、その手法が確立されていないことから、ほとんどの都道府県では将来見通しを示していませんが、広島県空き家対策対応指針(令和2(2020)年)では、令和10(2028)年の広島県内の「空き家(その他の住宅)」の増加について平成30(2018)年の1.29倍と推計しています。また、香川県住生活基本計画(令和4(2022)年)では、令和17(2035)年の「空き家(総数:賃貸用等を含む)」について平成30(2018)年の1.44倍と推計しています。

3. 本計画の位置づけ

本計画は、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「空家法」とします。）第 6 条第 1 項に基づく空家等対策計画です。

但し、同法第 2 条第 1 項に規定される「空家等」に限らず、必要に応じて空き家一般及び空き地についても対象とします。

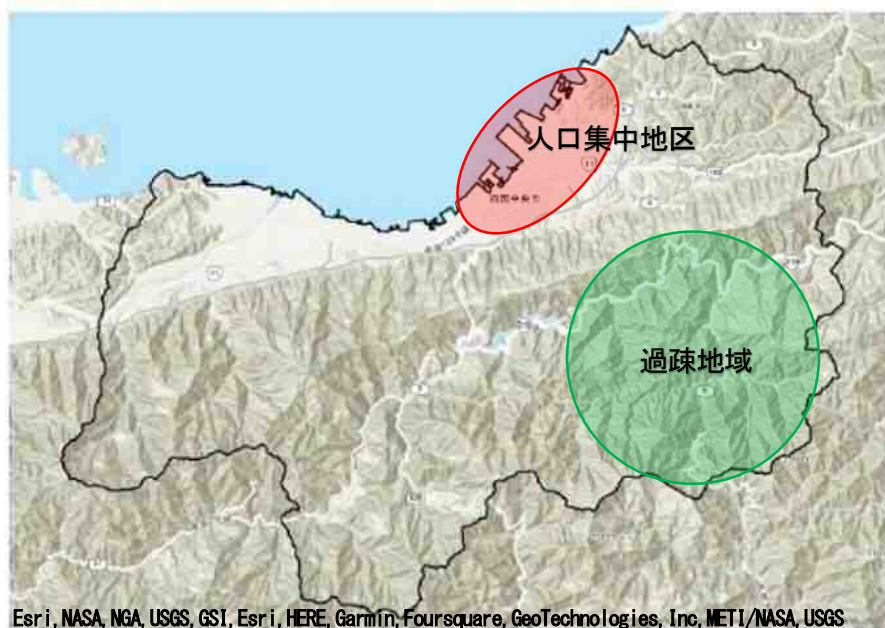
4. 第 2 期計画の期間とその対象

4.1 計画期間

第 2 期の計画期間は、令和 5(2023)年度から令和 14(2032)年度までとしますが、概ね 5 年後（令和 9(2027)年度）に中間見直しを行い、情勢の変化に応じて改定するものとします。なお、「2.3 将来推計」で記したとおり、対策を強化しない場合、第 2 期計画最終年度である令和 14(2032)年には「空き家（その他住宅）」が 6,200 戸（H30(2018)比 1.44 倍）にのぼるものと推計されます。

4.2 対象地区

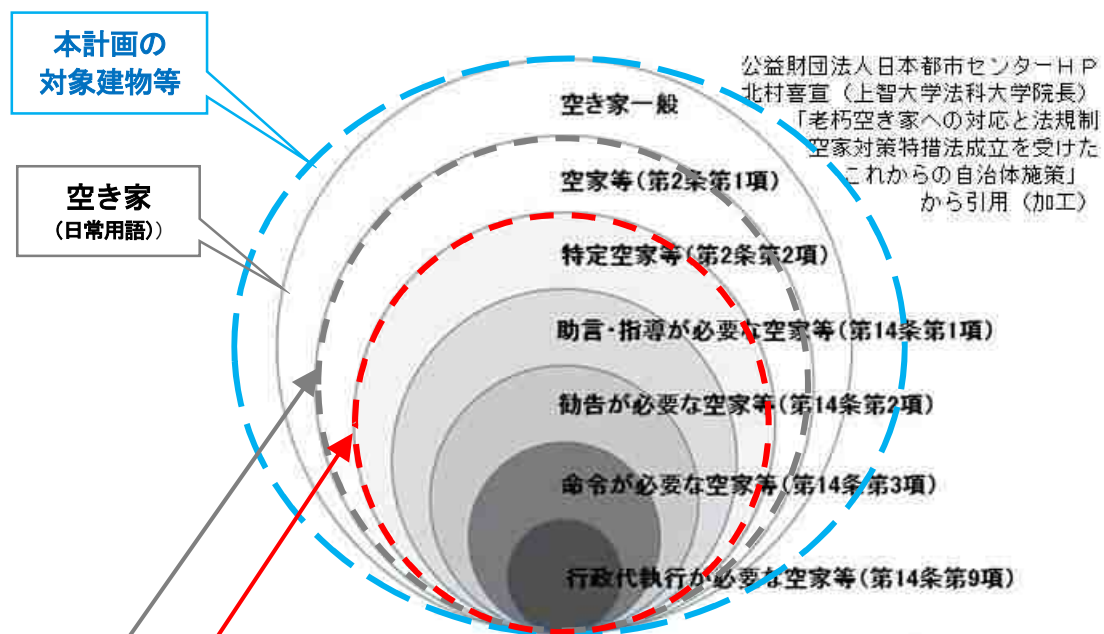
本市全域とします。本市の市域は、東西約 30 km、南北約 20 km、面積は約 420 km²と広大で、人口集中地区、農村地域、漁村地域、過疎地域(*)などバリエーションに富んでおり、地域特性に応じた施策展開が求められます。



*：過疎地域の持続的発展の支援に関する特別措置法附則第 5 条及び第 7 条に基づく指定

4.3 本計画の対象建物等

空家法第2条第1項に規定される空家等若しくは同条第2項に規定される特定空家等又はこれらの敷地を対象とします。これに加え、空き家の発生抑制という観点から、必要に応じて、市内の建築物又は敷地を対象とします。



「特定空家等」とは、「空家等」のうち、次の(イ)から(ロ)までのいずれかの状態にあるものをいいます。

- (イ) 倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- (ロ) 著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- (ハ) 適切な管理が行われなないことにより著しく景観を損なっている状態
- (ニ) 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

「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。

5. 第 2 期の基本理念

第 1 期計画（平成 29(2017)年 3 月策定）において、次のとおり基本姿勢を謳っています。

〔基本姿勢〕

- (1) 公共の福祉の実現に必要な限りで空家の所有者等を支援し、解決を図る。
- (2) 人口減少に伴い増加する空家・空地で住生活水準の向上を実現する。

第 2 期においては、これを承継したうえで、次のとおり基本理念を定めます。

〔第 2 期計画の基本理念〕

個に応じた空き家対策の充実と推進

第 1 期における取り組みを通じて、個々の空き家には様々な事情があり、各々の所有者が独力で解決できないことが根幹的な課題であることを再認識しました。しかし、行政主体が直接関わることには行政のあり方として限界があります。また、個々の事情に対処するには様々な専門知識や技能も必要です。そこで、令和 4(2022)年 2 月に市内の専門職団体相互と本市との間で、官民連携の基本となる四国中央市空き家・空き地対策連携協力推進協定を締結しました。

第 2 期においては、第 1 期で得られた知見をもとに広範な支援策の充実を図るとともに、四国中央市空き家・空き地対策連携協力推進協定を軸に官民連携を進め、個々の空き家が抱える課題に対処したいと考えます。

以上のような考え方の下に、「個に応じた空き家対策の充実と推進」を基本理念とします。

第 2 期における施策展開にあたっては、地域の特性や個々の課題に応じた支援策の充実を図り、将来にわたる空き家対策を見据えたうえで、空き家の適正な管理や活用を含めた空き家対策に努めます。

その積み重ねが、空き家の発生を抑制し、空き家として失われた空間を再生させ、持続可能な地域社会の実現に資するものと考えます。

6. 第2期の基本方針

6.1 第2期計画の基本方針

〔第2期計画の基本方針〕

(1) 持続性ある官民連携体制の確立

(2) 住宅ストックの再生の促進(*)

(*) 本計画においては、「住宅ストック」を「居住に限らず様々な目的の下に建物と土地で構成される私的専用空間」と定義します。

6.1.1 持続性ある官民連携体制の確立

対処が求められる空き家の背景には、所有者が解決し難い専門的な課題や個々の事情が存在し、空き家問題の自律的・自発的な解決を阻んでいます。その解決を支援することが空き家の発生抑制、適正管理、活用促進につながります。

そこで、令和4(2022)年2月、四国中央宅建協会、愛媛県建築士会四国中央支部、愛媛県行政書士会四国中央支部、愛媛県土地家屋調査士会四国中央支部、愛媛県司法書士会四国中央支部及び本市が名を連ね、四国中央市空き家・空き地対策連携協力基本協定を締結しました。

第2期においては、この協定により設置された「四国中央市空き家・空き地対策連携協力推進会議」を核として、「空き家を抱えるまちをどうするのか」という意識の下、持続性ある取り組みを進めていくことが求められます。

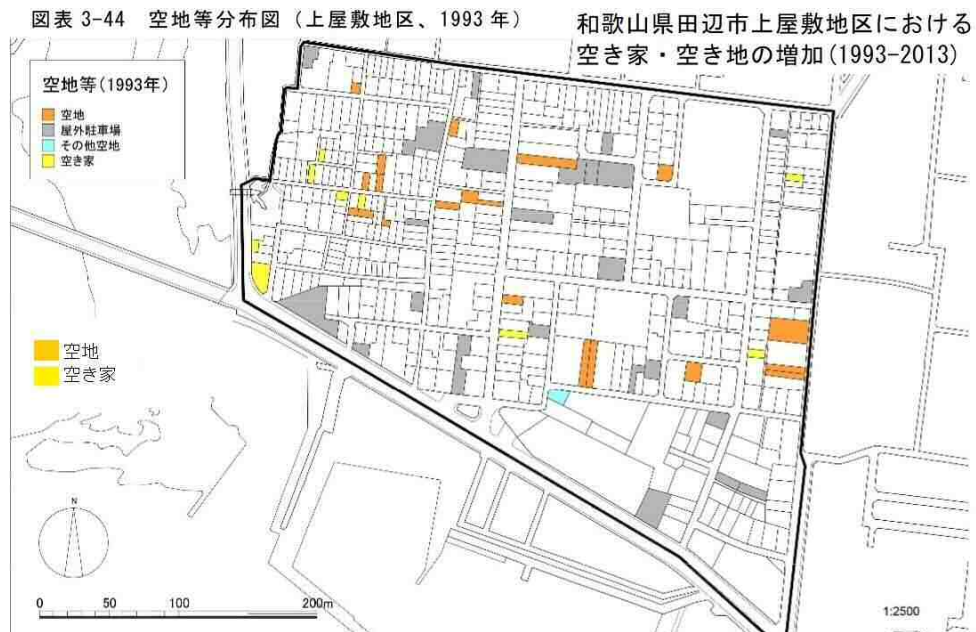
四国中央市空き家・空き地対策連携協力基本協定締結式 (R4. 2. 16)



6.1.2 住宅ストックの再生の促進

第2期においては、住宅ストックの再生を促進する施策を整え、軌道にのせていくことが求められます。

住宅ストックの再生を進めていかなければ、空き家・空き地の増加が進むばかりです。



図表 3-46 空地等分布図（上屋敷地区、2013年）



国土交通政策研究第124号「空地等の発生消滅の要因把握と新たな利活用方策に関する調査研究」
国土交通省国土交通政策研究所（2015年3月）から引用・加工

6.2 計画目標

第2期計画の基本方針を踏まえ、計画目標を次のとおり設定します。

- (1) 官民連携体制をさらに推進すること
- (2) 民法を活用した空き家対策をはじめ多様な支援施策を充実させること
- (3) 市場経済の中で機能する持続性ある住宅ストック再生施策を充実させること
- (4) 空き家の発生抑制をはじめ第3期計画に向けた具体的検討を行うこと

この基本方針及び計画目標は、「SDG s」として広く知られる「国連の持続可能な開発目標 (Sustainable Development Goals)」に掲げられる 17 項目の目標の1つ「Goal11 包摂的で安全かつ強靱 (レジリエント) で持続可能な都市及び人間居住を実現する」と軌を一にするものであると考えます。

また、空き家の適正な管理や活用の推進は、令和3(2021)年3月に閣議決定された住生活基本計画 (全国計画) の目標の一つである「脱炭素社会に向けた住宅循環システムの構築と良質な住宅ストックの形成」の一翼を担うものであると考えます。

6.3 成果指標

第2期計画の成果指標について、住生活基本計画 (全国計画) 及び愛媛県住生活基本計画を踏まえ、次のとおり設定します。

本市の取り組みにより除却等がなされた管理不全空き家数

102 件 ⇒ 中間見直し ⇒ 300 件
H28(2016)～R3(2021) H28(2016)～R14(2032)

住宅・土地統計調査 (総務省統計局) における空き家 (その他) 数

4,290 戸 ⇒ 中間見直し ⇒ 4,700 戸
H30(2018)調査 R10(2028)調査

愛媛県住生活基本計画 成果指標
7.3 万戸 ⇒ 8.0 万戸
H30(2018)調査 R10(2028)調査

7. 目標達成の方策

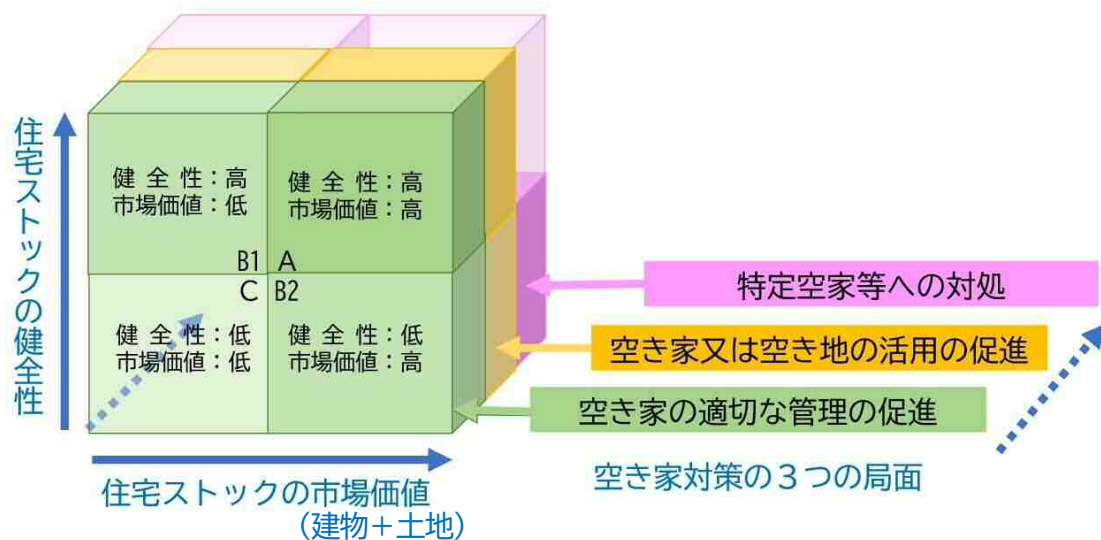
住宅ストックは、宅地の上に建物が建てられることで形成され、必要に応じて建物の修繕や建て替えが行われ、住宅ストックとして維持され、承継されます。

ところが、何らかの事情により、住宅ストックとして活用されずに放置され、空き家が発生します。このような空き家の増加は、地域活力を低下させるものです。

空き家対策の目的は、空き家の再生を通じて、地域活力の維持・向上を図るものです。

そこで、この目的を実現するために、「空き家の適切な管理の促進」、「空き家又は空き地の活用の促進」そして「特定空家等への対処」という3つの局面に分けて方策を整理します。

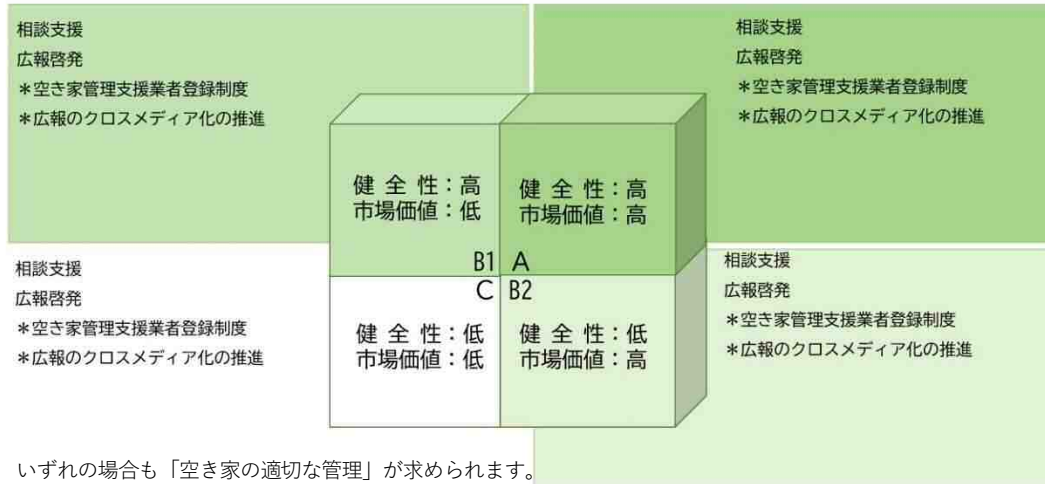
さらに、空き家対策の指標となる「住宅ストックの健全性」を縦軸に、空き家再生の指標となる「住宅ストックの市場価値（建物+土地）」を横軸にとり、健全性も価値も高い（A）、健全性は高いが価値は低い（B1）、健全性は低いが価値は高い（B2）、健全性も価値も低い（C）、以上4つの領域に分けて方策を講じます。



また、第1期計画に引き続き「官民連携による空き家の発生抑制」を重視し、必要とされる方策を講じます。

8. 空き家の適切な管理の促進に関する方策

空き家の適切な管理の促進



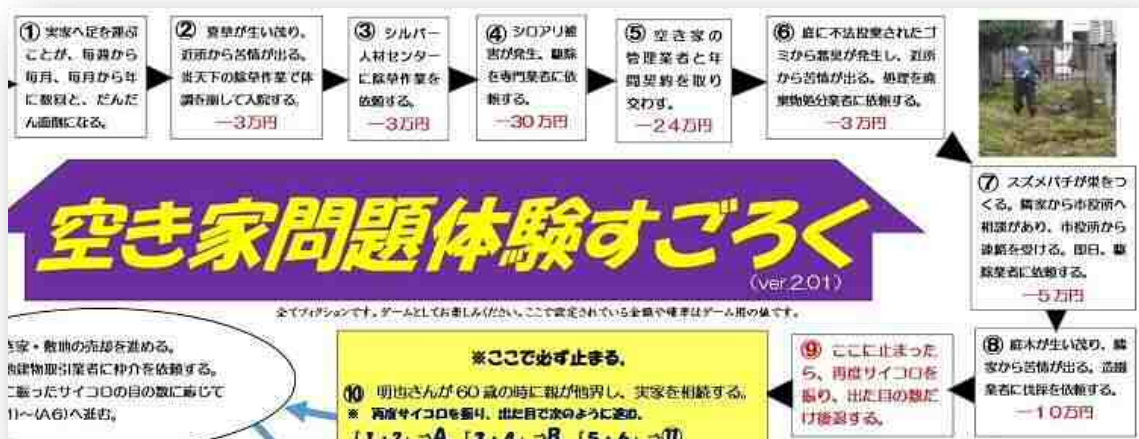
*は新たに検討すべき施策

8.1 概観

空家等（空家法第2条第1項）に該当しない段階において、空き家または長期の留守宅に対する支援策を講じます。

ただし、この局面では、公共の福祉に直接的な影響を及ぼすものではなく、私有財産の管理についての情報提供や相談支援に限られます。

～ 「空き家問題体験すごろく」でも様々な場面が描かれています ～



8.2 これまでの取り組み

○相談支援事業

- ・ 空き家に関する相談（ 建築住宅課空家等対策室にて 対面、電話など ）
- ・ 空き家何でも相談会（R3. 2. 7 愛媛県建築士会四国中央支部・本市共催）



- ・ 空き家・空き地問題無料相談会
（R4. 10. 30 空き家・空き地対策連携協力推進会議主催）

宅地建物取引士、建築士、行政書士、土地家屋調査士、司法書士及び本市が連携して相談に対応



○広報啓発事業

- ・ 空家等対策啓発冊子「空家のこと考えてみませんか／空家の3R」配布事業
(H29)

空家の3R

空家のリユース ⇒ 譲渡（売却）や 貸借

空家のリメイク ⇒ 耐震補強 や リフォーム

空家のリサイクル ⇒ 取り壊し と 土地活用

四国中央市空家等対策啓発冊子

空家のこと
考えてみませんか

1-1 空家のことをご存知ですか（1頁）
1-2 空家がどのくらいあるのかご存知ですか（2頁）
1-3 空家のままでいいのでしょうか（4頁）
2-1 あなたの空家が空家対策対象になるかどうか（5頁）
2-2 空家も活用すると大変なことになる（7頁）
2-3 空家も活用するおまかせプラン（8頁）
3-1 空家のコースとリメイク（9頁）
3-2 空家のリサイクル（11頁）
4-1 空家にしないための第一歩（13頁）
4-2 相談窓口はたくさんあります（14頁）
附 1 空家等対策の推進に関する関係機関（15頁）

四国中央市

- ・ 空家等対策啓発資料配布事業 (H30)

8.3 第2期の取り組み

これまでの取り組みに加えて、第2期においては、「個に応じた空き家対策の充実と推進」という基本理念の下に、新たに住宅ストックの適正な管理を支援する施策を推進します。

8.3.1 空き家管理の担い手確保

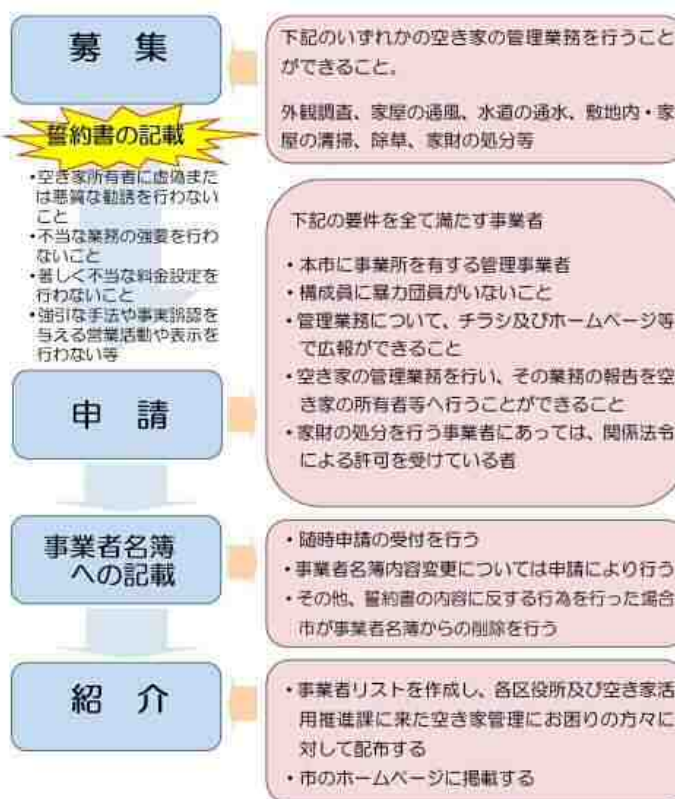
本市の産業構造及び就業構造から、市内企業に就職しても市外の事業所で勤務するケースが多く、転勤に伴い発生する空き家の管理が課題となります。

そこで、本市への人口還流を保つためにも、信頼できる空き家管理の担い手の確保について検討します。併せて官民連携の拡大機会とします。

○空き家管理支援業者登録制度

所有者等が遠方に住んでいる場合等に、空き家の管理を請け負う業者を一定の基準の下にリストアップして情報提供する仕組みについて、検討を進めます。

(実施例)
北九州市
空き家管理事業者
紹介制度実施要綱



<https://www.city.kitakyushu.lg.jp/ken-to/28100026.html>

8.3.2 広報啓発の強化

第2期においては、令和3年民事基本法制の見直し（「10.1.3 令和3年民事基本法制の見直しの影響」参照）による民法等の改正が令和5(2023)年4月から順次施行されることから、既存の冊子を更新する必要が生じます。また、四国中央市空き家・空き地対策連携協力推進会議の活動も本格化し、市民への提供すべき情報の増加も予想されます。

そこで、所有者等による空き家の適切な維持管理や発生抑制を促進するため、これまでに作成した冊子等の更新、広報紙やホームページを通じた積極的な情報提供に加え、クロスメディア化を進めます。

○クロスメディア化の推進

令和3年民事基本法制の見直しに関連する情報をはじめ市民に対する情報提供が必要になります。その際には、印刷物、web、SNSなど広報媒体の特徴に合わせて紹介する角度や表現を変えていく工夫（クロスメディア化）を取り入れ、その効果を高めます。

9. 空き家又は空き地の活用の促進に関する方策

空き家又は空き地の活用の促進



9.1 概観

この局面においても、所有者責任という考え方を堅持しますが、現在又は将来における「公共の福祉」の実現に必要な限りで、財政的な支援や技術的な支援を行います。

たとえば、接道不良地や過疎地域などは、所有者個人で解消できる問題ではなく、個人の問題として放置すれば、将来において、地域全体のパフォーマンスが低下して「公共の福祉」に悪影響を及ぼすことが想定されます。このような場合には、「公共の福祉」の実現に必要な限りで、財政的な支援や技術的な支援を行うものです。

また、住生活基本計画（全国計画）の目標の一つとして「脱炭素社会に向けた住宅循環システムの構築と良質な住宅ストックの形成」が掲げられているものであり、既存住宅の活用は空き家対策に留まらず、住宅政策の大きな課題とされています。

さらに、ICT 技術の進展とも相まってテレワークの導入等の働き方改革が進展するなかで、いわゆる新しい生活様式に沿った新たな二地域居住が可能となり、その拡大が期待されています。

9.2 これまでの取り組み

○空き家取得・リフォーム支援事業（二地域居住）

空き家を取得し、又はリフォーム工事を行う場合に、補助金を交付することにより、市内の空き家の有効活用を通して住宅ストックの循環を促すことを目的とします。

〔例1〕 空き家を購入して住む場合に、その購入費用を補助する。

〔例2〕 相続した空き家をリフォームして住む場合に、そのリフォーム工事費を補助する。

〔例3〕 空き家をリフォームしてセカンドハウスとして毎月1日以上活用する場合に、そのリフォーム工事費を補助する。

補助率 1/3 交付限度額 15万円

○住宅金融支援

住宅金融支援機構と連携協定を締結しており、優遇金利が適用される場合があります。

空き家対策に有効な金融商品について(住宅金融支援機構)

目的・活用方法		対象者と資金ニーズ		対応する金融商品
未然防止	居住している住宅に住み続けたい	所有者	リフォーム	<ul style="list-style-type: none"> ・【リ・バース60】 <small>※住宅金融支援機構の住宅融資保険を活用した民間金融機関の住宅ローンです。 原則、満60歳以上の方が対象です。 毎月のお支払いは利息のみで、元金は、お客さまがお亡くなりになられたときに、相続人の方から一括してご返済いただくか、担保物件（住宅および土地）の売却によりご返済いただく商品です。</small>
	空き家を賃貸したい			
活用	空き家を居宅にしたい	購入者	購入+リフォーム	<ul style="list-style-type: none"> ・【リ・バース60】 ・【フラット35】地域連携型（空き家対策） <small>※空き家や子育て支援等に対する積極的な取組を行う地方公共団体の財政的支援とセットで【フラット35】の借入金利を一定期間引き下げる制度です。</small> <ul style="list-style-type: none"> ・【フラット35】リノベ
	取り壊したい			
危険防止	取り壊したい	所有者	除却	(各地の地方金融機関で対応)

9.3 第2期の取り組み

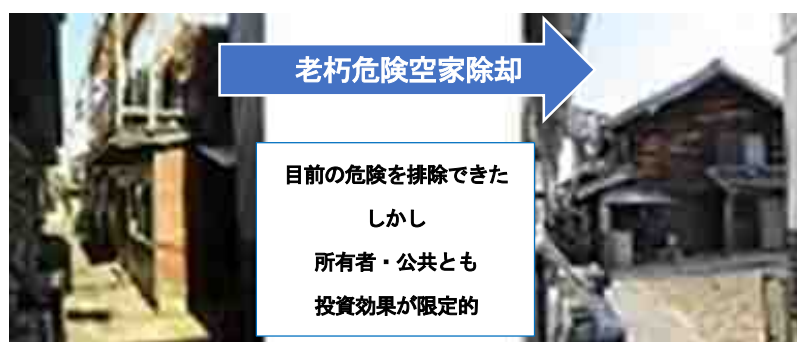
これまでの取り組みに加えて、第2期においては、「個に応じた空き家対策の充実と推進」という基本理念の下に、新たに「空き家又は空き地の活用阻害要因への対応」及び「既存住宅活用の促進」を支援する施策を推進します。

9.3.1 空き家又は空き地の活用阻害要因への対応

接道不良地や過疎地域など、所有者個人では対処が困難な問題については、財政的な支援又は技術的な支援を行い、「公共の福祉」の実現を促進します。

○既存補助事業等の統合運用

たとえば、老朽危険空家除却支援事業と狭あい道路拡幅整備事業とを統合的に運用して、効率的に住宅ストックの再生を促すことを検討します。



空き家の除却と同時に接道不良を改善することで住宅ストックの再生へ

○狭あい道路拡幅整備事業（拡充）

無接道地の解消を想定した新たな国庫補助基準への対応を検討します。

避難路等の安全性を確保する必要性の高い箇所では、狭あい道路のセットバックに要する費用や、敷地の共同化・一部道路化等を併せた無接道敷地の解消に要する費用に対して支援

敷地の共同化等を併せた無接道敷地の解消イメージ

- 狭あい道路
- 拡幅整備後の道路
- 狭あい道路の拡幅整備により無接道が解消された敷地
- 敷地の共同化(隣地の取得)により無接道が解消された敷地
- 一部道路の拡幅により無接道が解消された敷地
- 敷地の一部を道路化することにより無接道が解消された敷地

<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001358466.pdf> から

○過疎地域定住促進住宅整備事業

空き家を活用し、定住の受け皿となる住宅を整備し、移住・定住の拡大を図ることを検討します。

○過疎地域不動産流通支援事業

過疎地域等（新宮町等）では、条件のよい住宅ストックであっても、不動産市場で評価されることもなく、権利者等が思い悩み、ためらっている間に経年劣化が進行します。

また、空き家対策のうえでは、大きな決断を要する移住よりも、都会と過疎地域等との二地域居住、近隣都市や本市平坦部と過疎地域等との二地域居住などを推進することが勝ると考えます。しかし、それをコーディネートする担い手が見当たりません。

そこで、過疎地域等の不動産流通の担い手の支援を検討します。

○住環境向上施策検討事業

密集市街地の空き家では「所有者単独で除却できない」「無接道敷地で用途がない」など、所有者個人、行政ともに背負い切れない問題が集積しています。人口減少とともに行政体力の低下が懸念されるなか、根幹的な対処が求められます。

そこで、5年後を目途に有効な施策を講じることができるよう、具体的な研究・検討を進めます。

キーワードとしては「相続放棄」「接道不良」「ランドバンク」「連担建築物設計制度」「農地付き空き家」などが挙げられます。

【相続放棄】

令和3年民事基本法制の見直しにより、相続放棄についても制度整備が行われることから、市場評価の低い空き家・空き地の相続放棄の増加が想定されます。

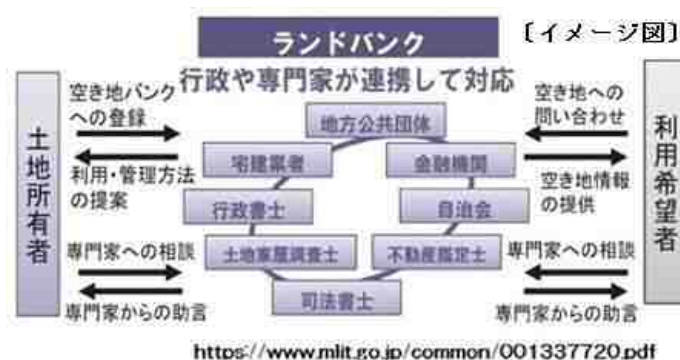
そこで、住宅ストックの再生の立場から、相続放棄された空き家や土地に関わっていくことが求められます。

たとえば、昭和46(1971)年にセントルイス市（米国ミズーリ州）で始まったランドバンクと呼ばれる仕組みを立ち上げて、対処することが考えられます。

ランドバンクとは、公共的な非営利組織が、空き家や空き地の所有権を取得して、適切に維持管理することで周辺へのマイナスの影響を抑制し、不動産需要に

応じて、取得不動産を市場に戻す機能を果たすもので、州法等に根拠を持ちます。

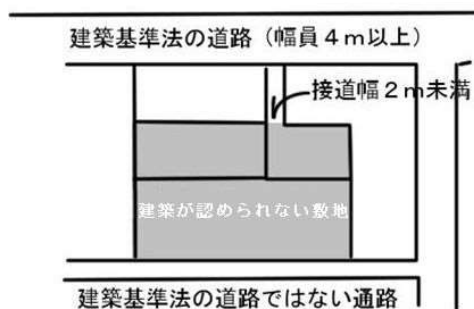
日本でも、特定非営利活動法人つるおかランド・バンク、特定非営利活動法人かけがわランド・バンクなどの先駆的な取り組みがあり、令和 2(2020)年には国土交通省が「ランドバンクの活用等による土地の適切な利用・管理の推進に向けた先進事例構築モデル調査」を行っています。



【接道不良】

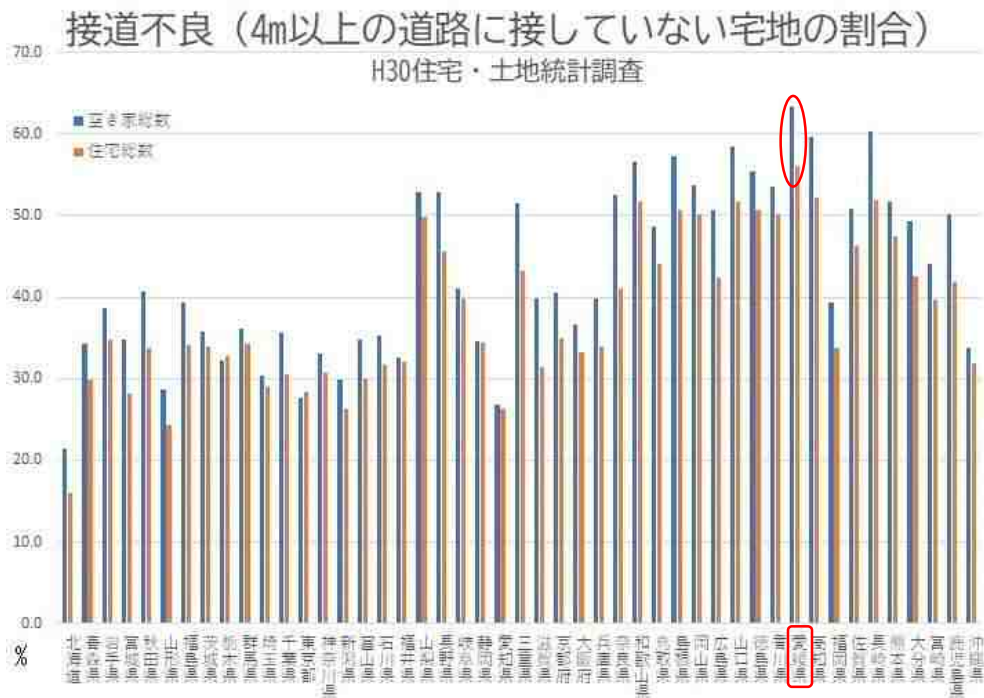
建築基準法では、原則として建築敷地が幅員4 m以上の道路（国道、都道府県道、市町村道など）に2 m以上接していること（敷地接道基準）が求められます。

前面道路幅員が4 m未満でも、いわゆる二項道路などの例外規定が適用される場合がありますが、建築基準だけの問題ではなく、住環境の向上、住宅ストックの活用という視点から、敷地接道基準の充足は重要なポイントです。



本市における「4 m以上の道路に敷地が接していない割合」について、平成30(2018)年住宅・土地統計調査から算出すると、空き家総数では62.6%、住宅総数では61.0%であり、深刻な状態にあります。これを愛媛県内と比較すると、空き家総数については愛媛県全体では63.3%で本市は62.6%と僅かに勝りますが、住宅総数については愛媛県全体では56.0%であるのに対しては本市は61.0%であり、明らかに低い水準にあります。

さらに、47都道府県の中で比較すると、下のグラフのとおり、愛媛県は最低の水準にあります。



自動車が通行できる4m未満の市道



1m~2mの里道



民家と民家の軒下を通る“道”



<https://www.city.shikokuchuo.ehime.jp/uploaded/attachment/7083.pdf>

接道の確保は、住宅ストックの再生という視点から避け難い課題であり、将来に向けて積極的な対処が求められます。しかし、一方で、接道の改善には多額の費用と長い年月を要します。

そこで、4 m幅員の確保に資する道路位置指定制度（建築基準法第 42 条第 1 項第 5 号）の活用の支援、たとえば「荒川区近隣まちづくり推進制度」にみられるような連担建築物設計制度（建築基準法第 86 条第 2 項）を活用した新たな制度などについて検討します。

国土交通省国土技術政策総合研究所
 国総研資料第 368 号「密集市街地整備のための集団規定の運用ガイドブック」から

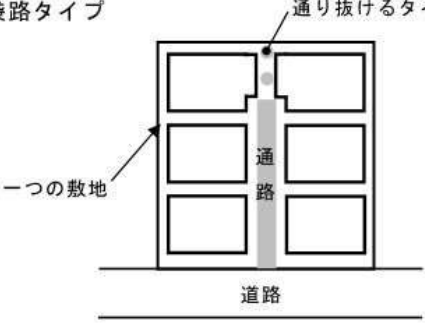
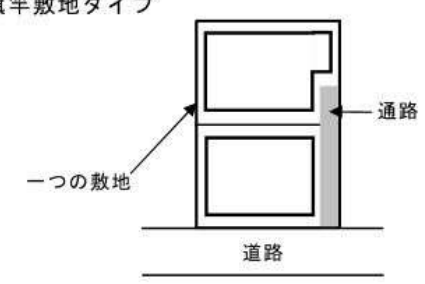
活用タイプ例	効果
<p>袋路タイプ</p> 	<p>建築基準法上の道路でない通路にしか面していない一団の土地を一つの敷地としてみなし、区域全体が接道することにより、建替えが可能になる</p>
<p>旗竿敷地タイプ</p> 	<p>旗竿敷地の竿の部分（敷地延長）の幅が 2 m（敷地が縦に 3 つ連なる場合は 4 m）に満たない奥の敷地では建替えができないが、道路に面する敷地を含めた区域を対象に連担建築物設計制度を適用することにより、建替えが可能になる</p>

図 3-27 密集市街地における連担建築物設計制度の活用タイプ

<http://www.nilim.go.jp/lab/bcg/siryuu/tnn/tnn0368pdf/ks0368017.pdf>

【農地付き空き家】

農地法（農地取得）の問題から、農家住宅の取得にあわせて円滑に農地を取得できないという課題が挙げられています。

国では、農山村地域等における農地付き空き家等を活用した移住促進の取り組みを支援するために、その取引の円滑化を図る「既存住宅活用農村地域等移住促進事業」を創設しており、本市でも、新たに農業にチャレンジしたい方をターゲットにした移住促進に向けた取り組みを検討します。

9.3.2 既存住宅活用の促進

既存住宅の流通を支援する施策及び既存住宅の活用を支援する施策により、既存住宅の活用を促進します。

○既存住宅状況調査活用支援事業

住宅の品質確保の促進に関する法律に基づく既存住宅売買瑕疵保険の利用に必要とされる既存住宅状況調査（インスペクション）の費用の一部を補助することで、空き家をはじめ既存住宅の市場の活性化を促すことを検討します。

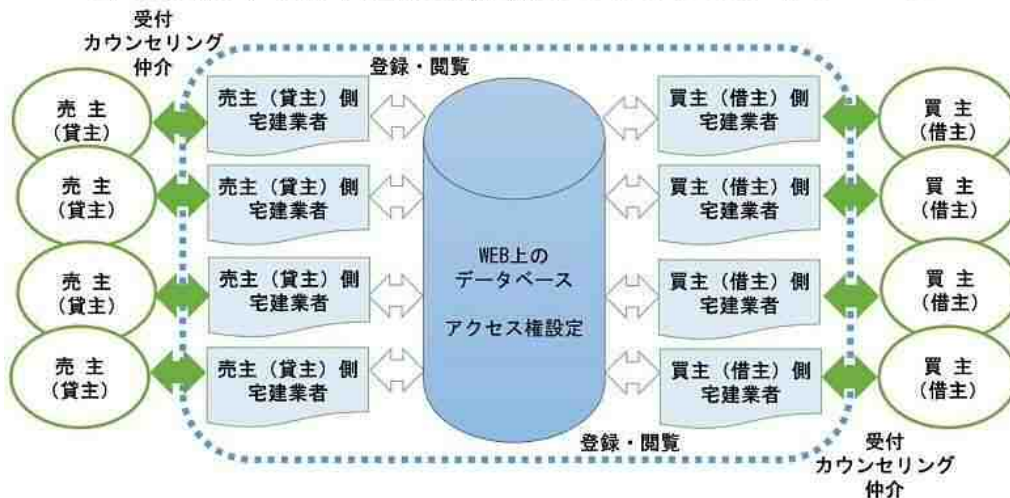


<https://www.mlit.go.jp/common/001219899.pdf>

○既存住宅市場活性化促進事業

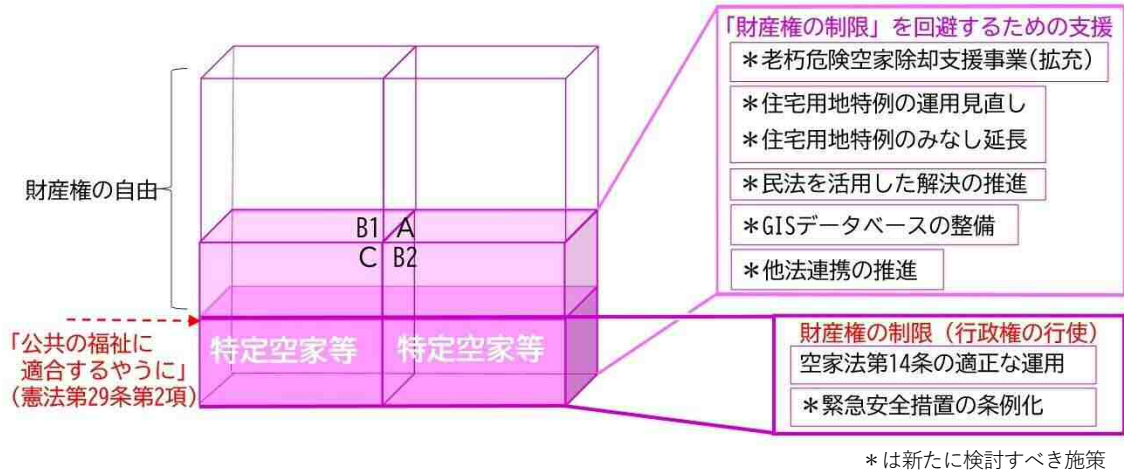
地域の宅建業者が空き家など流通性の低い住宅ストックの情報を共有する仕組み（官民連携による地域版不動産流通情報システム）をつくり、本市の既存住宅市場の活性化を促すことを検討します。

地域版不動産流通情報システムのイメージ



10. 特定空家等への対処に関する方策

特定空家等への対処



10.1 概観

10.1.1 特定空家等への対処の多様化

特定空家等への対処については、第1期において県内の先駆けとなる代執行をはじめ積極的な取り組みを行いました。また、老朽危険空家除却支援事業については、国・愛媛県の補助金交付基準を踏まえたうえで適切な対処を進めました。

第2期においては、令和3年民事基本法制の見直しが順次施行されることから、これを活用することをはじめ自律的な対処の支援をさらに進めることで、事案解決までの迅速化が期待されます。

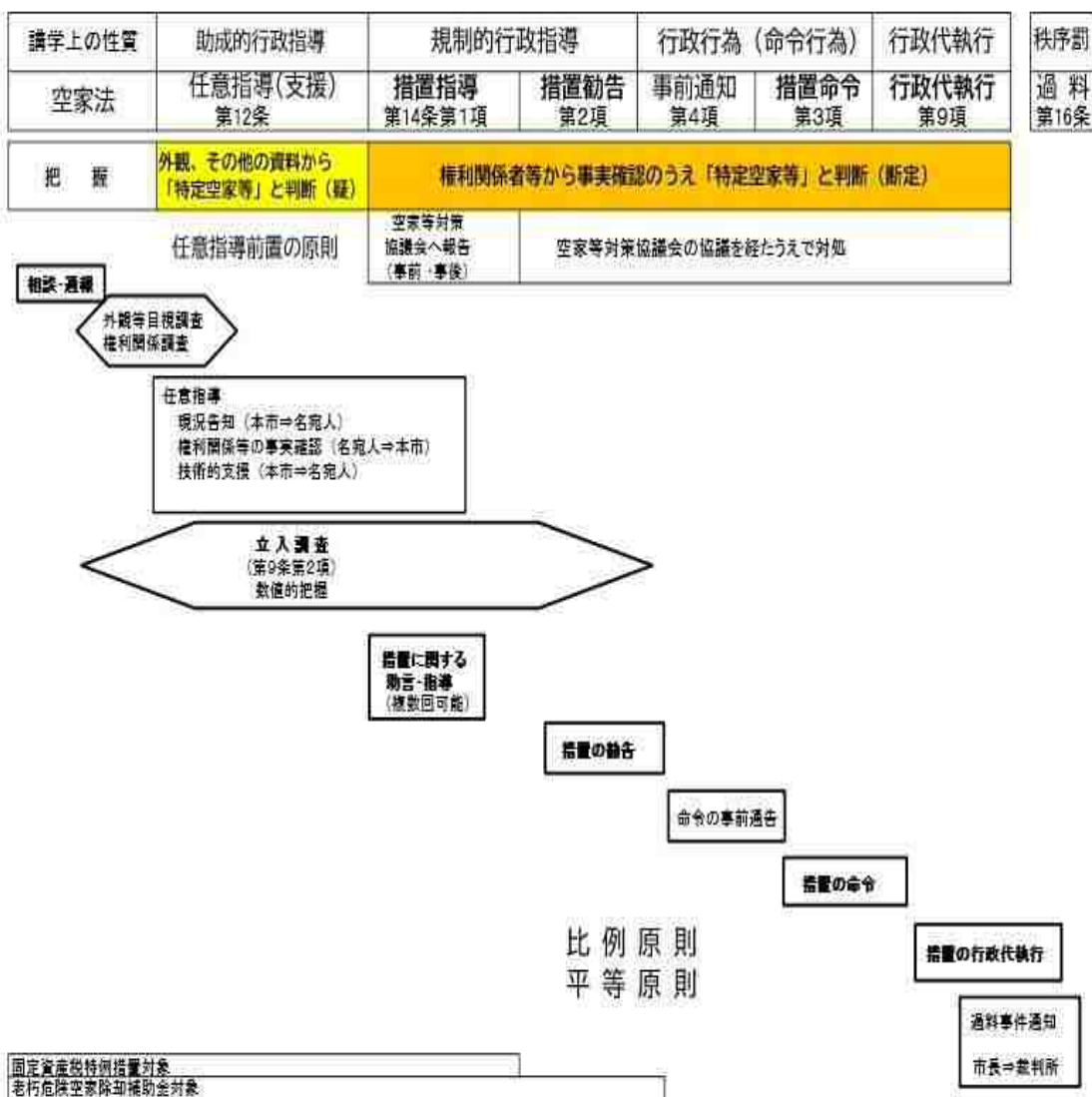
また、空家法第14条に基づく取り組み、民法を活用した取り組み、いずれも一定のプロセスと時間を要するものであり、市民の生命、身体又は財産に危害が及ぶ恐れを放置することはできません。そこで、急迫する危難を回避する手立て(緊急安全措置)について、検討を進める必要があります。

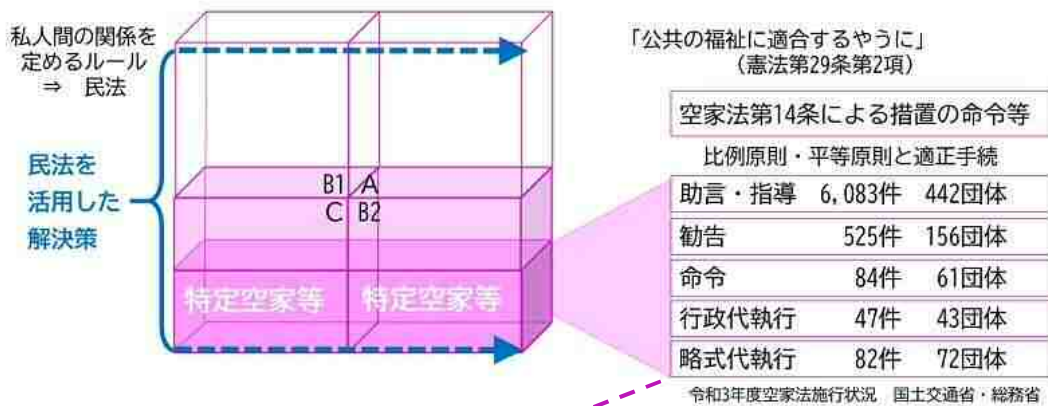
これらの手法を駆使するとともに、建築基準法、道路法、消防・防災関係法令など隣接する他法令の実施主体との連携について、体系的・組織的な対処を進めることが求められます。

10.1.2 空家法第14条に基づく取り組み

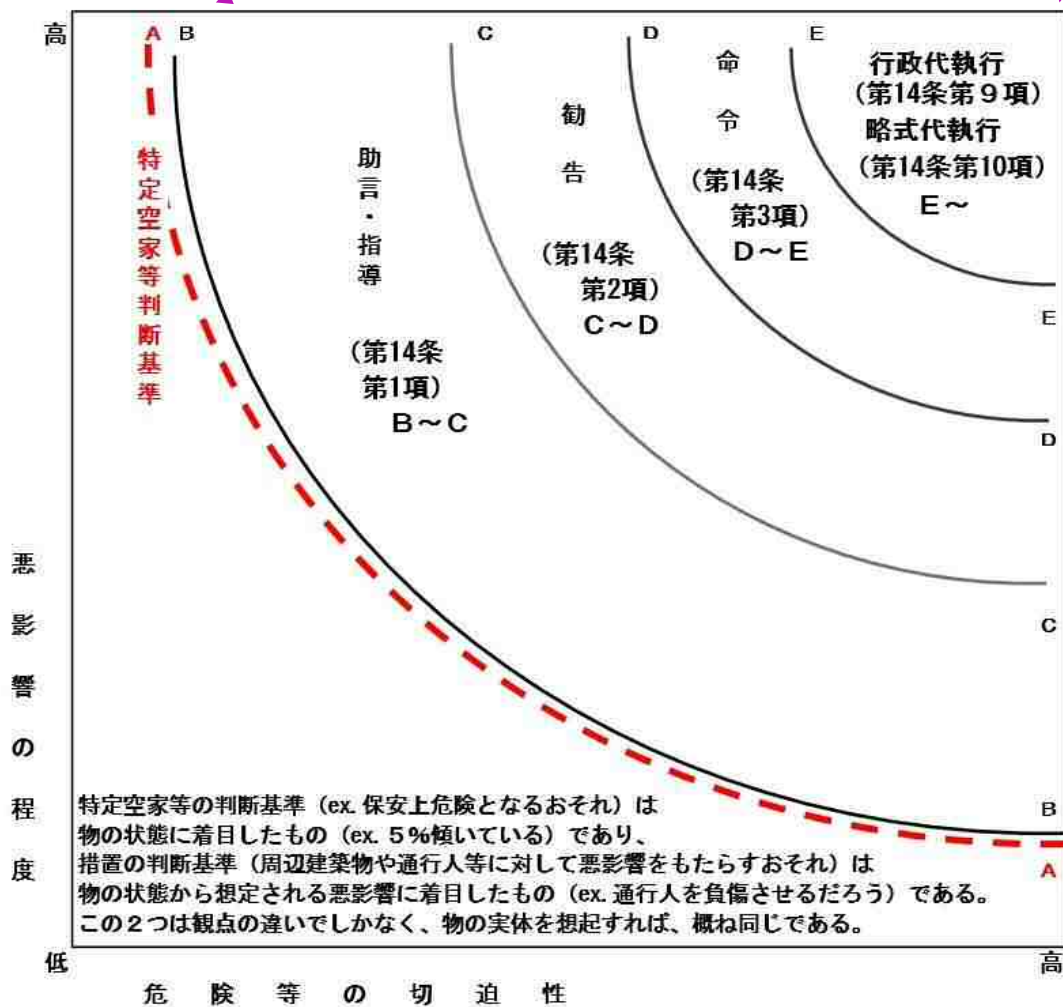
本市では、本市空家等対策協議会で決定された「第14条等の適正な執行」（平成29年1月27日決定）及び「悪影響の程度と危険等の切迫性に応じた空家法第14条の措置の限度について」（令和2年1月14日決定）を遵守し、適正な手順による執行を実現するとともに、「財産権の自由と公共の福祉の均衡」を図っています。

空家法第14条等の適正な執行





「悪影響の程度と危険等の切迫性」と第14条の適用のイメージ図



10.1.3 令和3年民事基本法制の見直しの影響

令和3(2021)年4月に公布された民法等一部改正法・相続土地国庫帰属法（本計画において「令和3年民事基本法制の見直し」と称します。）は、令和5(2023)年4月1日から施行される土地・建物等の利用に関する民法の見直し（下図赤色部分）、新たに令和5(2023)年4月27日から施行される土地を手放すための制度の創設（下図緑色部分）、登記がされるようにするための不動産登記制度の見直し（下図青色部分）で構成されます。

民法等一部改正法・相続土地国庫帰属法の概要

法務省民事局
令和4年11月

■ **民法等の一部を改正する法律** (令和3年法律第24号)

■ **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)

令和3年4月21日成立
同月28日公布

【両法律の概要】
所有者不明土地等の**発生予防**と**利用の円滑化**の両面から総合的に民事基本法制を見直し

登記がされるようにするための不動産登記制度の見直し（発生予防）	土地・建物等の利用に関する民法の見直し（利用の円滑化）	土地を手放すための制度の創設（発生予防）
<p>① 相続登記の申請義務化</p> <p>・ 相続人申告登記の創設などの負担軽減策・環境整備策をパッケージで併せて導入 P.3</p> <hr/> <p>② 住所等の変更登記の申請義務化</p> <p>・ 他の公的機関（住基ネット等）から取得した情報に基づき、登記官が職権的に変更登記をする方策を併せて導入 P.4</p> <p style="font-size: 0.8em;">【公布後5年を超えない範囲内で政令で定める日】 ※今後、政令を制定</p>	<p>① 財産管理制度の見直し</p> <p>・ 所有者不明・管理不全の土地・建物管理制度等の創設</p> <p>② 共有制度の見直し</p> <p>・ 共有者不明の共有物の利用の円滑化</p> <p>③ 相隣関係規定の見直し</p> <p>・ ライフラインの設備設置権等の規律の整備</p> <p>④ 相続制度の見直し</p> <p>・ 長期間経過後の遺産分割の見直し など P.6</p>	<p>○ 相続土地国庫帰属制度の創設</p> <p>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 P.5</p>
<p>（①につき） 令和6年4月1日施行</p>	<p>令和5年4月1日施行</p>	<p>令和5年4月27日施行</p>

各制度を分かりやすく説明したパンフレットは、こちらから

https://www.moj.go.jp/content/001375975.pdf

その影響は大きく、土地・建物の所有や管理、相続に関わる書物はほぼ例外なく書き改められることとなります。

令和2(2020)年4月に施行された民法（債権法）の改正については、判例・裁判例などを踏まえた改正であり、実質的な影響は限られたものでした。

しかし、今回の改正は、これまでの制度自体を改めるものや新たな制度を創設するものです。このうち、民法の改正については、「財産管理制度の見直し」、「共有制度の見直し」、「相隣関係規定の見直し」及び「相続制度の見直し」を柱とするもので、その概要は、法務省が示した「所有者不明土地の利用の円滑化を図る方策」に記されています。

所有者不明土地の利用の円滑化を図る方策

R5.4.1施行

民法の改正

<p>土地・建物の管理制度の創設</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ 現行の不在者財産管理人・相続財産管理人は、人単位で財産全般を管理する必要があり、非効率になりがち ▶ 所有者が判明していても、管理されないことによって危険な状態になることもある 	<p>所有者不明土地・建物の管理制度の創設 財産管理制度の見直し</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 個々の所有者不明土地・建物の管理に特化した新たな財産管理制度を創設する。 ※ 裁判所が管理命令を発令し、管理人を選任（裁判所の許可があれば売却も可） ⇒ 所有者不明土地・建物の管理を効率化・合理化する。 ○ 管理不全土地・建物の管理制度の創設 ・ 所有者が土地・建物を管理せずこれを放置していることで他人の権利が侵害されるおそれがある場合に、管理人の選任を可能にする制度を創設する。 ⇒ 管理不全化した土地・建物の適切な管理が可能となる。
<p>不明共有者がいる場合への対応</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ 不明共有者がいる場合には、利用に関する共有者間の意思決定や持分の集約が困難 	<p>共有物の利用の円滑化を図る仕組みの整備 共有制度の見直し</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 裁判所の関与の下で、不明共有者等に対して公告等をした上で、残りの共有者の同意で、共有物の変更行為や管理行為を可能にする制度を創設する。 ・ 裁判所の関与の下で、不明共有者の持分の価額に相当する額の金銭の供託により、不明共有者の共有持分を取得して不動産の共有関係を解消する仕組みを創設する。 ⇒ 不明共有者がいても、共有物の利用・処分を円滑に進めることが可能になる。
<p>遺産分割長期未了状態への対応</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ 長期間放置された後の遺産分割では具体的相続分に関する証拠等が散逸し、共有状態の解消が困難 	<p>長期間経過後の遺産分割の見直し 相続制度の見直し</p> <p>相続開始から10年を経過したときは、個別案件ごとに異なる具体的相続分による分割の利益を消滅させ、画一的な法定相続分で簡明に遺産分割を行う仕組みを創設する。 ⇒ 遺産分割長期未了状態の解消を促進する。</p>
<p>隣地等の利用・管理の円滑化</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ ライフラインの導管等を隣地等に設置することについての根拠規定がなく、土地の利用を阻害 	<p>ライフラインの設備設置権等の規律の整備 相隣関係規定の見直し</p> <p>ライフラインを自己の土地に引き込むための導管等の設備を他人の土地に設置する権利を明確化し、隣地所有者不明状態にも対応できる仕組みも整備する。 ⇒ ライフラインの引込みを円滑化し、土地の利用を促進する。</p>

<https://www.moj.go.jp/content/001375975.pdf>

法務省の YouTube チャンネルでは、次のような事例が紹介されています。

The image shows four video thumbnails from the Ministry of Justice's YouTube channel. The top-left thumbnail is titled '令和5年4月以降 不動産に関するルールが大きく変わります!' (From April 2023, rules for real estate will change significantly!) and features a fox mascot. The top-right thumbnail is titled '民法のルールの見直し' (Revision of Civil Law Rules) and focuses on the '所有者不明土地管理制度' (Management system for ownerless land), showing a person managing a plot of land. The bottom-left thumbnail is titled '民法のルールの見直し' and focuses on the '遺産分割のルールの見直し' (Revision of inheritance division rules), showing a timeline from death to 10 years. The bottom-right thumbnail is also titled '民法のルールの見直し' and focuses on the '遺産分割のルールの見直し' (Revision of inheritance division rules), showing a timeline from death to 10 years. The thumbnails describe how new rules will allow for more efficient management of ownerless land and simplify inheritance division after 10 years.

<https://www.youtube.com/@MOJchannel/featured>

今回の見直しにより、民法をはじめとする私法制度（私的自治の原則の下にある私人間の関係を定めるルール）を活用することで、個々の市民自らが隣接する特定空家等に対処することが容易になるだけでなく、市町村が民法等を用いて特定空家等に対処することも容易になるものと見込まれます。

ただし、不動産登記法の改正法は令和 6(2024)年 4 月から順次施行されるものであり、不動産登記簿が全て整えられ、安定的に機能するまでには一定の年月を要するものと考えられます。

10.2 これまでの取り組み

10.2.1 空家法第 14 条の適正な実施

第 14 条等の執行状況

(単位：件)

	H28	H29	H30	R1	R2	R3	計
立入調査	2	1					3
助言・指導	1	3	5	3	2	3	17
勧告				1			1
命令					1		1
行政代執行					1		1
略式代執行			2				2

空家法の執行に必要な基準等の整備について

H28. 10. 28 特定空家等判断基準
 H29. 01. 27 第 14 条等の適正な執行（第 1 期計画 P39）
 H30. 02. 13 第 14 条第 10 項（過失なく確知できないとき）の判断基準
 R02. 01. 14 悪影響の程度と危険等の切迫性に応じた空家法第 14 条の措置の限度

10.2.2 老朽危険空家除却支援事業

平成 28(2016)年度以来、公共の福祉の増進を目的として、ほぼ愛媛県基準に準じた補助制度を運営しています。（補助率 4/5 ・ 補助限度額 80 万円）

交付実績等	H28	H29	H30	R1	R2	R3	計
事前調査申請件数	15	35	22	12	10	17	111
補助金交付決定件数	3	29	8	11	9	8	68

※H29 については国補正予算対応分を含む

10.3 第2期の取り組み

これまでの取り組みに加えて、第2期においては、「個に応じた空き家対策の充実と推進」という基本理念の下に、「特定空家等の自律的対処の支援」及び「民法を活用した解決の推進」を支援する施策等を推進します。

10.3.1 特定空家等の自律的対処の支援

○老朽危険空家除却支援事業（拡充）

老朽危険空家除却支援事業の公益要件を見直し、たとえば鉄道沿線や水害が懸念される河川沿岸について交付対象に加えます。

○住宅用地特例の運用の見直し

住宅用地については、住宅政策の立場から固定資産税の負担軽減が図られています。この制度は、「住宅用地特例」と呼ばれ、その課税標準額が「住宅の敷地で住宅1戸につき200㎡までの部分は1/6に」、「住宅の敷地で住宅1戸につき200㎡を超え、家屋の床面積の10倍までの部分は1/3に」各々軽減されるものです。

ところが、自己申告を原則とした制度であることから、居住の用に供する見込みのないものまで負担軽減の対象となり、「空き家の放置を後押している」という指摘が少なからず見受けられます。

そこで、埼玉県川口市、兵庫県尼崎市などで、空き家の適切な管理を加速させるため、「地方税法第349条の3の2の規定における住宅用地の認定について」（平成9年4月1日付け自治固第13号自治省税務局固定資産税課長通知）を厳格に適用する流れがみられます。

本市においても、その運用のあり方に検討を加えます。

○住宅用地特例のみなし延長

固定資産税の住宅用地特例について、その運用を見直すとともに、いわゆる「のみなし延長」について制度化を検討します。また、導入するのであれば、「みえる化」に配慮し、のみなし延長同等額を歳出予算から交付することが望ましいと考えます。

10.3.2 民法を活用した解決の推進

本市では「特定空家等の外観を呈する空き家」が837棟あり、そのうち279棟が早急に詳細な把握が必要であるとみられます。

ところが、空家法第14条については、「財産権の自由」が「公共の福祉」を害する限りにおいて慎重に行使されるべきものであり、そのようなおそれのある状態が具体化しなければ、同条に基づいた公権力を行使できるものではありません。また、第14条により求められる措置は、「公共の福祉」を回復又は保全する措置に留まります。

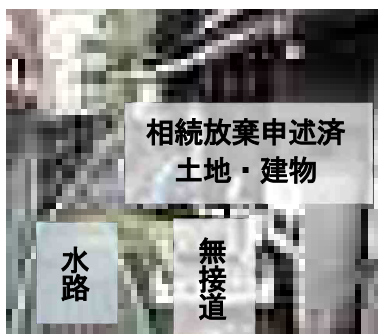
そこで、令和3年民事基本法制の見直しを踏まえ、本市でも民法の活用を進め、事案解決の多角化と迅速化を図ることが考えられます。とりわけ、所有者不明事案（相続放棄等事案等）については、空家法第14条では「悪影響の程度と危険等の切迫性」が極めて高くなければ対処できないことから、民法を積極的に活用し、私法の手法により幅広く柔軟に迅速な対処を進めていくことは、有益であると考えられます。ただし、公共がこれを担うとすれば、「代執行の代替性」や「住宅ストック等の再生」が要件として考えられます。

また、四国中央市空き家・空き地対策連携協力推進会議を核とした官民連携体制と民法を活用した取り組みとは高い親和性を有し、住宅ストックの再生につながるものと考えられます。

○本市が当事者となり民法を活用する取り組み

たとえば、財産管理人の選任を求め、民事上の手続を進めることで、空家法第14条よりも早い段階で迅速に解決できる場合が考えられます。

○隣接者等が民法を活用する取り組みの支援



たとえば、相続放棄された空き家が道路に面していない事案では、その「悪影響の程度と危険等の切迫性」が略式代執行を検討するレベルに至ることは通常ありません。

しかし、民法の制度を用いるならば、隣接者等が解決できる可能性が高まります。

10.3.3 緊急安全措置の制度化

空家法第 14 条で対処し難い突発的かつ重篤な事案への対応について、「緊急避難（民法第 720 条第 2 項）の法理の範囲内」で例規の整備を進めます。

○緊急安全措置の条例化

一定の公益性と「悪影響の程度と危険等の切迫性」が認められる事案について、民法の緊急避難として認められる範囲で、講学上の即時執行（即時強制）により対処することを検討します。



民法

（正当防衛及び緊急避難）

第 720 条 他人の不法行為に対し、自己又は第三者の権利又は法律上保護される利益を防衛するため、やむを得ず加害行為をした者は、損害賠償の責任を負わない。ただし、被害者から不法行為をした者に対する損害賠償の請求を妨げない。

2 前項の規定は、他人の物から生じた急迫の危険を避けるためその物を損傷した場合について準用する。

10.3.4 特定空家等のデータベース化と他法連携の推進

多数の特定空家等への対処を円滑に進めていくために、特定空家等に関する情報についてGISデータベースとして整備し、他法連携を強化します（空家法第11条）。

○GISデータベースの整備

多数の特定空家等に関する情報のGISデータベースを構築し、これを基盤として効果的で合理的な対処を進めます。

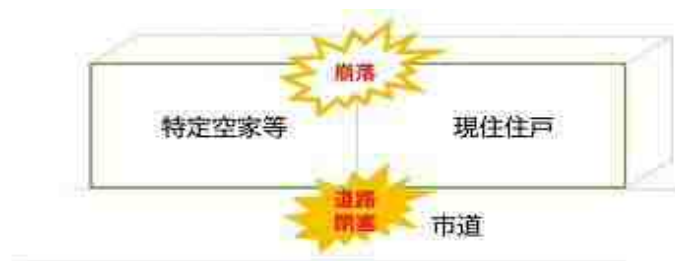
○他法連携の推進

建築主事、道路管理者、河川管理者、消防長、福祉事務所長、固定資産税課税権者などとの連携を進め、体系化を図ります。

たとえば、現に著しく保安上危険な既存不適格建築物に対する建築基準法に基づく措置や、火災予防の観点からの消防法に基づく措置のほか、立木等が道路に倒壊した場合に道路交通の支障を排除する観点からの道路法に基づく措置、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に応急措置を実施する観点からの災害対策基本法に基づく措置、災害における障害物の除去の観点からの災害救助法に基づく措置などがあります。状況によっては、措置の対象物ごとに異なる諸制度を組み合わせて適用することも考えられます。

【他法連携により対処した例】

長屋住宅（二重隔壁）の1戸が現住住宅、もう1戸が特定空家等である事案の接続部が崩落、道路閉塞した際に、建築主事（建築基準法）、市道管理者（道路法）と連携して対処し、解決に至りました。現在は、駐車場として活用されています。



11. 官民連携による空き家の発生抑制

11.1 概観

令和 2(2020)年国勢調査によれば、本市の人口は 5 年間で 4,659 人（5.3%）減少しています。旧市町村別にみると、旧川之江市で 6.6%減、旧伊予三島市で 3.2%減、旧新宮村で 22.5%減、旧土居町で 5.9%減となっています。愛媛県全体で 3.6%減、香川県全体で 2.7%減ですので、本市の経済活力を踏まえるならば、本市の人口減少は数字以上に深刻に捉えざるを得ません。

「個々の空き家をどうするのか」という空き家対策から「空き家を抱えるまちをどうするのか」という空き家対策へ視点を高め、空き家の発生抑制について議論を継続していく必要があります。

11.2 これまでの取り組み

11.2.1 四国中央市の空家等対策のための金融支援に係る連携協力協定

平成 30(2018)年 12 月 20 日、リバースモーゲージを軸とした金融支援について、住宅金融支援機構四国支店、愛媛銀行及び本市の三者間で締結しました。



○「空き家対策セミナー」開催事業（H31.3.19開催）

金融支援に係る連携協力協定に関連して、空き家対策セミナーを開催しました。



○「空き家問題体験すごろく」開発事業 (R2. 2. 17 発表)



R2.2.17
お披露目会

○空家取得・リフォーム支援事業【フラット 35】優遇金利 (再掲)

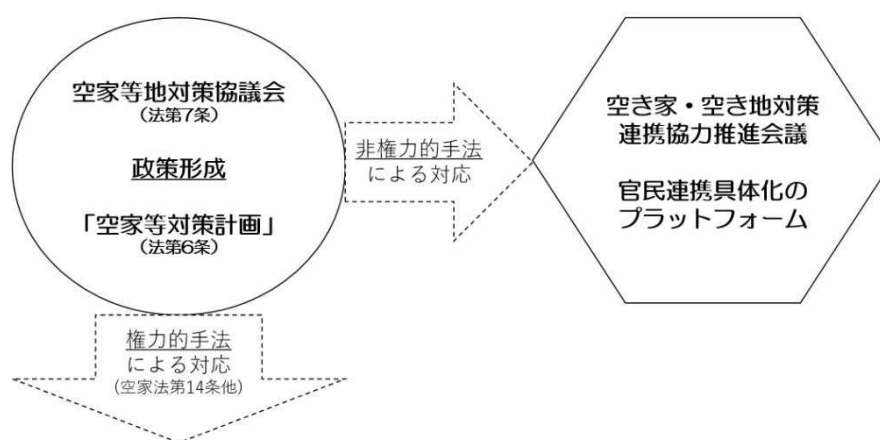
○住宅関連支援制度・新規事業説明会 (R3. 11. 19 開催)



11.2.2 四国中央市空き家・空き地対策連携協力基本協定

令和 4(2022)年 2 月 16 日、四国中央宅建協会、愛媛県建築士会四国中央支部、愛媛県行政書士会四国中央支部、愛媛県土地家屋調査士会四国中央支部及び愛媛県司法書士会四国中央支部並びに四国中央市の六者間で、四国中央市における空き家及び空き地に関する施策を推進するための基本協定を締結しました（「6.1.1 持続性ある官民連携体制の確立」で既述）。

この基本協定に基づき、令和 4(2022)年 4 月 22 日、「四国中央市空き家・空き地対策連携協力推進会議」が組織され、官民一体の取り組みが具体化しました。



11.3 第 2 期の取り組み

これまでの取り組みに加えて、第 2 期においては、「個に応じた空き家対策の充実と推進」という基本理念の下に、「官民一体の空き家対策の実現」に向けた取り組みを進めます。

11.3.1 官民一体の空き家対策の実現

空き家の発生抑制について、官民連携体制を深化させ、官民一体の空き家対策の実現に向けて検討を進めます。

○「四国中央市空き家・空き地対策連携協力推進会議」の拡充

官民連携のプラットフォームとして機能拡充を進め、非権力的な手法による空き家対策の前線司令部としての機能を高めます。

12. 対象建物等の調査

市民又は関係機関からの相談又は通報から対象建物等を把握し、必要な調査を行うものとします。

また、数量的な把握については、指定統計又は独自の調査によるものとします。

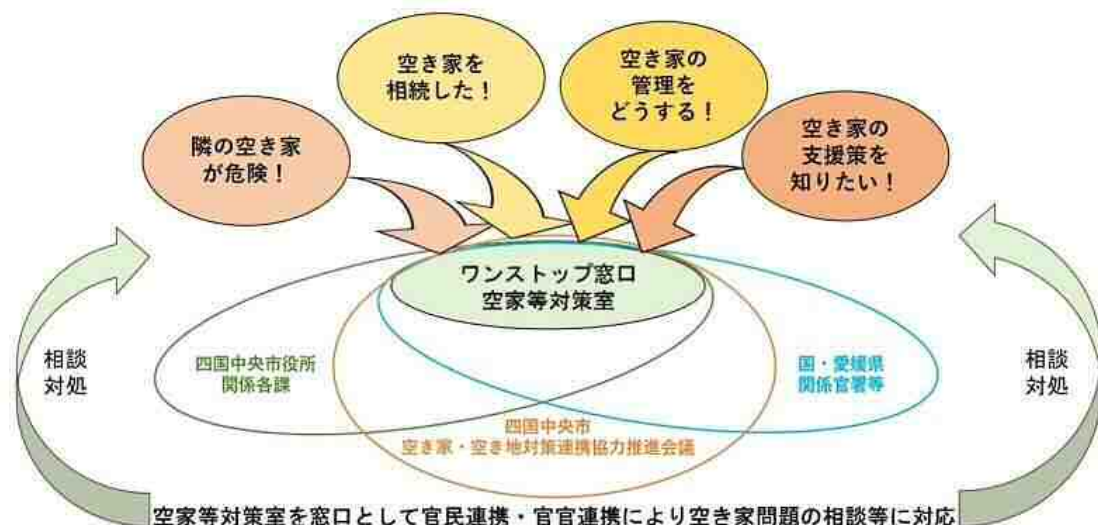
なお、第2期計画の策定にあたっては、前述のとおり特定空家等の数量把握を目的とした推計調査を実施しました。

13. 空き家に関する相談への対応に関する方策

ワンストップ窓口として機能する空家等対策室を核として、四国中央市空き家・空き地対策連携協力推進会議と連携した相談支援体制の整備を進めます。

令和4(2022)年10月に開催した空き家・空き地問題無料相談会を起点として、さらに個別事案に寄り添った相談対応の実現を図ります。たとえば、「空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除」であれば、型どおりの回答に留まらず、専門家による踏み込んだ相談対応も可能となります。

また、空家等対策室は、官民連携の要に位置するだけでなく、官官連携（「14. 空き家に関する対策の実施体制に関する事項」参照）の要に位置するものであり、市民から頼りにされるワンストップ窓口の実現を図ります。



14. 空き家に関する対策の実施体制に関する事項

本市の庁内体制については、空家等対策室を設置して、空き家対策のワンストップ窓口として運用しています。今後も、関係する他法施策を所管する部局と日常的な連携を密に保ちます。

他の行政機関との連携強化につきましては、空家等対策協議会に参画している行政機関を中心に連絡体制の強化を進めます。

【他の行政機関と連携して対処した例】

空き家撤去工事が中断、放置されている事案について、空家等対策室が隣接者から相談を受けました。

そこで、愛媛県四国中央土木事務所（用地管理課）及び愛媛県四国中央保健所（衛生環境課）と連携して情報収集を進め、解決に向けた検討を行いました。

その結果、事案の経緯を踏まえ、四国中央土木事務所が前面に立ち、所有者及び請負業者への対応を進め、解決に至りました。

15. その他空き家に関する対策の実施に関し必要な事項

15.1 方策の体系

基本姿勢

- (1) 公共の福祉の実現に必要な限りで空家の所有者等を支援し、解決を図る。
- (2) 人口減少に伴い増加する空家・空地で住生活水準の向上を実現する。

第2期計画の基本理念

個に応じた空き家対策の充実と推進

第2期計画の基本方針

- (1) 持続性ある官民連携体制の確立
- (2) 住宅ストックの再生の促進

空き家の適切な管理の促進	
【既存施策】 相談支援事業 広報啓発事業	【新規施策】 空き家管理の担い手確保 空き家管理支援業者登録制度 広報啓発の強化 クロスメディア化の推進
空き家又は空き地の活用の促進	
【既存施策】 空き家取得・リフォーム支援事業 住宅金融支援	【新規施策】 空き家又は空き地の活用阻害要因への対応 既存補助事業等の統合運用 狭あい道路拡幅整備事業（拡充） 過疎地域定住促進住宅整備事業 過疎地域不動産流通支援事業 住環境向上施策検討事業 既存住宅活用の推進 既存住宅状況調査活用支援事業 既存住宅市場活性化促進事業
特定空家等へ対処	
【既存施策】 空家法第14条の適正な実施 老朽危険空家除却支援事業	【新規施策】 特定空家等の自律的対処の支援 老朽危険空家除却支援事業（拡充） 住宅用地特例の運用の見直し 住宅用地特例のみなし延長 民法を活用した解決の推進 本市が当事者となり民法を活用する取り組み 隣接者等が民法を活用する取り組みの支援 緊急安全措置の制度化 緊急安全措置の条例化 特定空家等のデータベース化と他法連携の推進 GISデータベースの整備 他法連携の推進
官民連携による空き家の発生抑制	
【既存施策】 空き家対策のための金融支援に係る連携協力協定 空き家・空き地対策連携協力基本協定	【新規施策】 官民一体の空き家対策の実現 空き家・空き地対策連携協力推進会議の拡充 住環境向上施策検討事業

15.2 実施計画

	実施済	早期取組	中期的取組	長期的取組
【適切な管理の促進】				
(既存事業)				
相談支援事業				
広報啓発事業				
(空き家管理の担い手確保)				
空き家管理支援業者登録制度		R5～検討開始		
(広報啓発の強化)				
クロスメディア化の推進		R5～実施		
【活用の促進】				
(既存事業)				
空き家取得・リフォーム支援事業				
住宅金融支援				
(活用阻害要因への対応)				
既存補助事業等の統合運用				
狭あい道路拡幅整備事業(拡充)				
過疎地域定住促進住宅整備事業				
過疎地域不動産流通支援事業				
住環境向上施策検討事業		R5～検討開始		
(既存住宅活用の促進)				
既存住宅状況調査活用支援事業				
既存住宅市場活性化促進事業				
【特定空家等への対処】				
(既存事業)				
空家法第14条の適正な実施				
老朽危険空家除却支援事業				
(自律的対処の促進)				
老朽危険空家除却支援事業(拡充)		R5～実施		
住宅用地特例の運用の見直し				
住宅用地特例のみなし延長				
(民法を活用した解決の推進)				
本市が当事者となり民法を活用する取り組み				
隣接者等が民法を活用する取り組みの支援		R5～実施		
(緊急安全措置の制度化)				
緊急安全措置の条例化		R5～検討開始		
(特定空家等のデータベース化と他法連携の推進)				
GISデータベースの整備		R5～実施		
他法連携の推進		R5～実施		
【官民連携による空き家の発生抑制】				
(既存事業)				
金融支援連携協力協定				
空き家・空き地対策連携協力基本協定				
(官民一体の空き家対策の実現)				
空き家・空き地対策連携協力推進会議の拡充		R5～実施		
住環境向上施策検討事業(再掲)		R5～実施		

早期取組：早期に着手するもの 中期的取組：計画期間内に実現を図るもの 長期的取組：次期計画に向け検討を進めるもの

15.3 年次計画の検証

年度ごとに空家等対策協議会において検証を行い、P D C A サイクルを実行します。



資 料 類

目 次

I. 空家法第6条第2項に掲げる事項	1
II. 補足説明事項	3
ア. 住宅・土地統計調査にみる現況について	3
イ. 住宅・土地統計調査と「空家等」・「特定空家等」の関係について	4
ウ. 令和4年空家等推計調査の概要について	5
エ. 将来推計の手法について	7
オ. 過疎地域について	9
カ. 住生活基本計画について	10
キ. 二地域居住について	12
ク. 狭あい道路について	14
ケ. 連担建築物設計制度について	14
コ. 財産権の自由と空家法第14条について	15
サ. 比例原則について	17
シ. 所有者不明土地の解消に向けた民事基本法制の見直し	18
ス. 住宅用地特例と空き家問題について	24
セ. 即時執行（即時強制）について	27
ソ. 人口の推移について	29

I. 空家法第6条第2項に掲げる事項

空家法第6条第2項に掲げる事項については、次のとおり記載しています。

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

- 4.2 対象地区 3頁
- 4.3 本計画の対象建物等 4頁
- 5 第2期の基本理念 5頁
- 6 第2期の基本方針 6頁
- 7 目標達成の方策 9頁

2 計画期間

- 4.1 計画期間 3頁

3 空家等の調査に関する事項

- 12 対象建物等の調査 35頁

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

- 8 空き家の適切な管理の促進に関する方策 10頁

5 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

- 9 空き家又は空き地の活用の促進に関する方策 14頁

6 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

10 特定空家等への対処に関する方策 22 頁

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

13 空き家に関する相談への対応に関する方策 35 頁

8 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

11 官民連携による空き家の発生抑制 32 頁

14 空き家に関する対策の実施体制に関する事項 36 頁

9 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

15 その他空き家に関する対策の実施に関し必要な事項 37 頁

Ⅱ.補足説明事項

ア.住宅・土地統計調査にみる現況について

○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

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 四国中央市
 第1-2表 居住世帯の有無(8区分)別住宅数及び住宅以外で人が居住する建物数 単位：戸

四国中央市 住宅総数	居住世帯あり	居住世帯なし		空き家（一時現在者なし）				建築中	
		一時現在者あり	一時現在者なし	空き家（一時現在者なし）					
				二次的住宅	賃貸用の住宅	売却用の住宅	その他の住宅		
43,240	35,420 81.9%	7,820 18.1%	60 0.1%	7,680 17.8%	80 0.2%	3,240 7.5%	70 0.2%	4,290 9.9%	80 0.2%
愛媛県	81.4%	18.6%	0.2%	18.2%	0.6%	7.0%	0.4%	10.2%	0.3%
全国	85.9%	14.1%	0.3%	13.6%	0.6%	6.9%	0.5%	5.6%	0.1%

○住宅総数、空き家（総数）及び空き家（その他）の推移

単位：戸

調査年	H20	H25	H30
	2008	2013	2018
住宅総数	38,860	40,280	43,240
(H20を100)	100	104	111
空き家（総数）	6,590	6,320	7,680
(H20を100)	100	96	117
空き家（その他）	3,320	3,840	4,290
(H20を100)	100	116	129

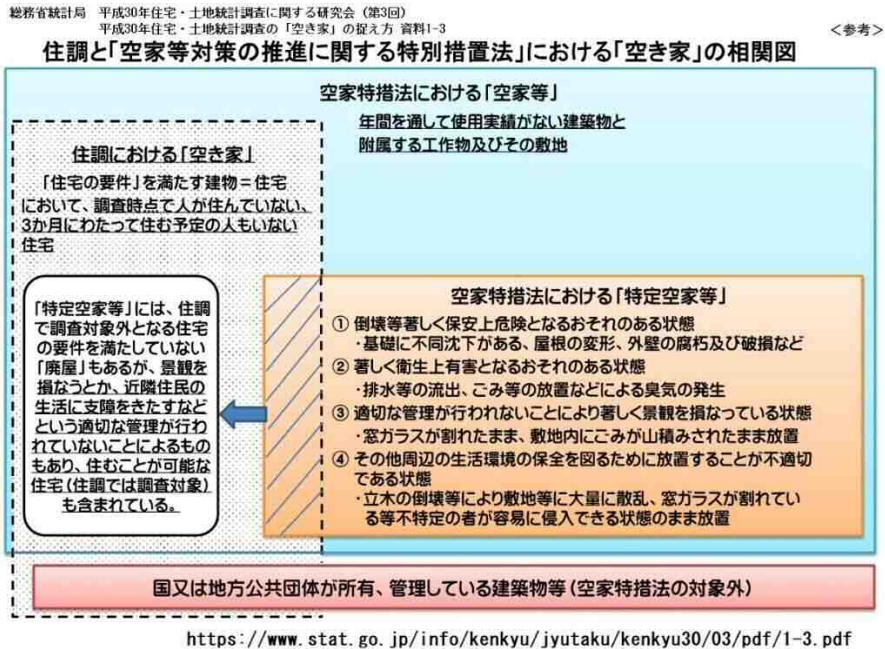
平成20(2008)年から平成30(2018)年までの10年間で、住宅総数の増加が1割、このなかで空き家（総数）の増加が2割、空き家（その他）の増加が3割です。空き家（その他）の伸びが目立ちます。

この10年間における増減数をみると、住宅総数の4,380戸増、空き家（総数）は1,090戸増、空き家（その他）が970戸増となります。空き家（総数）増加分の9割が空き家（その他）であることがわかります。

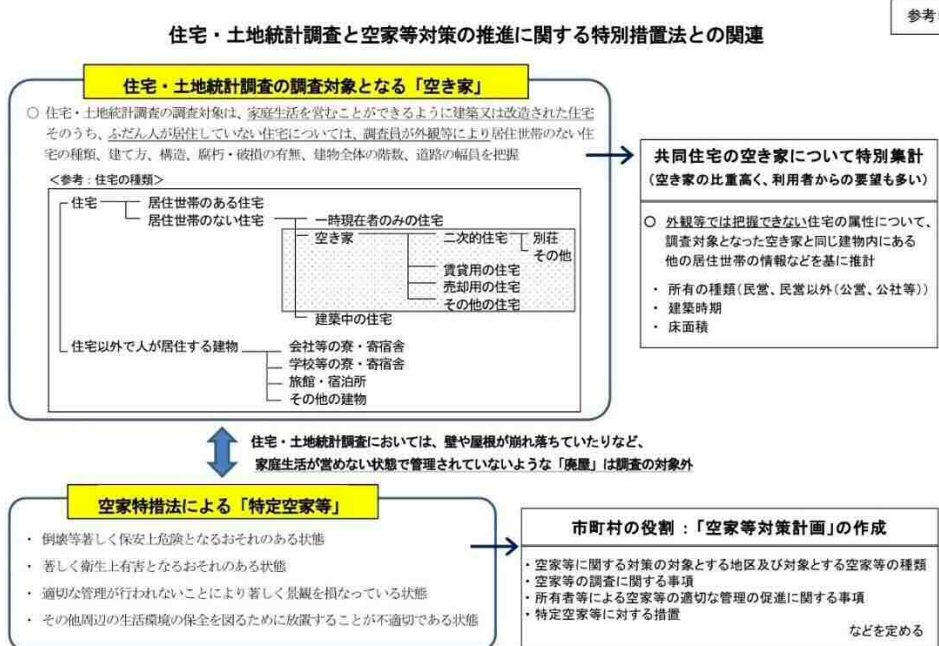
なお、空き家（総数）が平成25(2013)年に減少していますが、住宅・土地統計調査が全数調査ではなく標本調査（サンプル調査）であるため、規模の小さな市町村では調査方法の修正などが影響することがあります。

イ. 住宅・土地統計調査と「空家等」・「特定空家等」の関係について

○住宅・土地統計調査と「空家等」との相関関係について



○住宅・土地統計調査と特定空家等との関連について



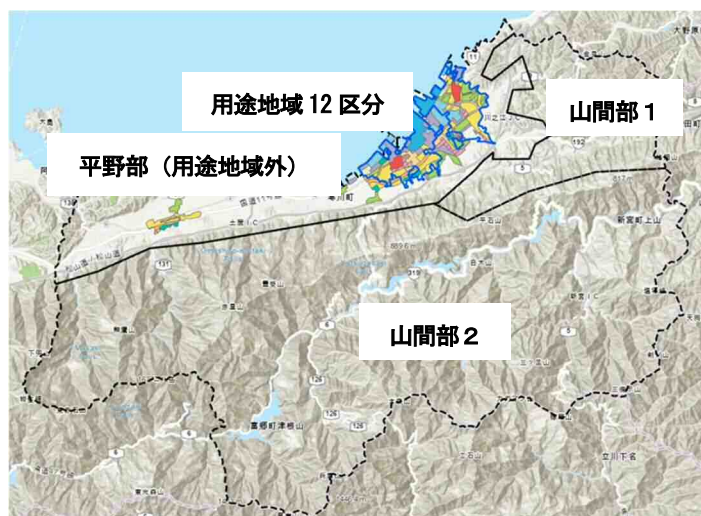
ウ. 令和4年空家等推計調査の概要について

市域全体を1/4メッシュ(250m四方)の区域に区分し、このなかから標本抽出調査区71面を抽出して、標本抽出調査区内の建物について実地調査を行いました。



標本抽出調査区の選定にあたっては、平坦部は都市計画の用途地域12区分と都市計画区域内用途の指定のない地域1区分で13区分、山間部はトンネルを通る必要の有無により2区分、以上15区分に分けました。この15区分に対して、人口を指標として標本メッシュを割り振りました。

個々の区分のなかでの標本メッシュの抽出方法については、無作為抽出ではなく、15区分ごとの人口密度に近い人口密度を有するメッシュ(平均的な人口密度のメッシュ)から抽出しました。人口密度のほかには、15区分の境界を含むメッシュ(区分の境目)、メッシュ内の様相に偏りのあるところ(たとえば学校や病院などがある)は避けました。



以上の考え方により 71 面のメッシュについて実地調査を行い、空家等に相当する建物 457 棟を把握しました。この調査成果から推計を行い、次の推計値を得ました。

区 分	H27 国勢調査人口 (人)	推計値(棟)
第一種低層住居専用地域	2,225	56
第一種中高層住居専用地域(容積率 200%)	9,592	175
第一種中高層住居専用地域(容積率 150%)	2,175	26
第二種中高層住居専用地域	1,253	22
第一種住居地域	18,014	685
第二種住居地域	2,516	40
準住居地域	2,239	102
近隣商業地域(容積率 300%)	0	0
近隣商業地域(容積率 200%)	2,754	201
商業地域(容積率 400%)	2,999	248
商業地域(容積率 300%)	29	0
準工業地域	6,935	305
工業地域	1,313	36
工業専用地域	141	0
(用途地域小計)	43,938	1,896
平野部(用途地域以外)	39,281	1,419
山間部 1(旧川之江市山間部)	3,246	166
山間部 2(新宮町、金砂町、富郷町)	1,330	507
合計	87,413	3,987

工. 将来推計の手法について

広島県空き家対策対応指針(R2(2020))や香川県住生活基本計画(R4(2022))で用いられている推計手法については、中小市町村では活用が難しい指標が用いられています。

そこで、比較的単純ですが、解釈しやすい線形回帰(単回帰)モデルにより推計するものです。

推計期間は令和14(2032)年が第2期計画の終期であることから令和15(2033)年調査までとします。平成30(2018)年調査から3期先までの推計ですので、少なくとも過去3期の調査成果を用いるものとししました。

ところが、住宅・土地統計調査では人口1万5千人未満の市町村のデータは示されていまいおらず、旧新宮村(平成12年国勢調査1,652人)については平成15(2003)年データを取得できません。

そこで、旧新宮村を除く2市1町の戸数から人口按分により、平成15(2003)年住宅・土地統計調査における2市1町1村(四国中央市)の戸数を推計しました。

2003(H15)年 住宅・土地統計調査	住宅総数	空き家 (総数)	空き家 (その他)	[按分指標] 2000年 国勢調査
旧川之江市	15,790	2,020	820	38,126
旧伊予三島市	15,260	2,140	970	36,832
旧土居町	6,290	500	400	17,560
2市1町(調査成果有)	37,340	4,660	2,190	93,862
旧新宮村(調査成果無) *2市1町から人口按分	750	90	40	1,652
四国中央市	38,090	4,750	2,230	95,514

住宅土地統計調査

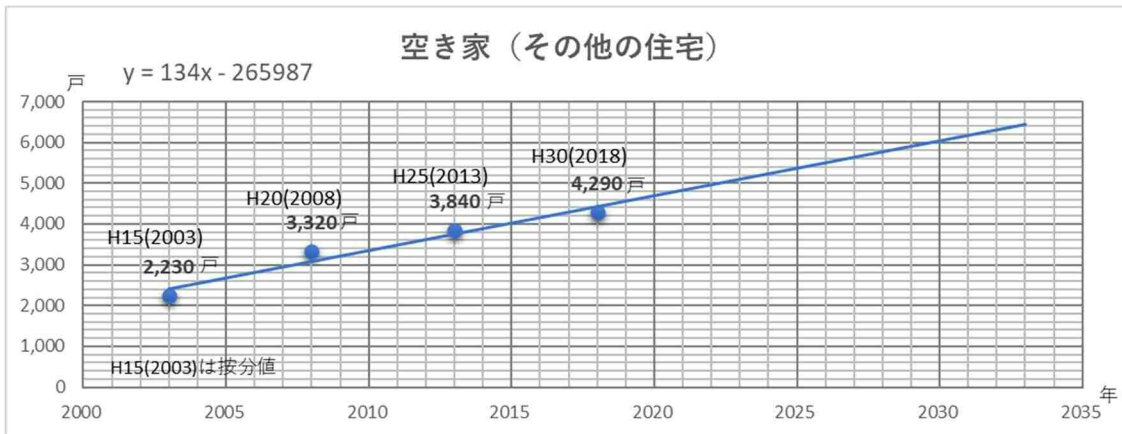
調査年	H15 2003	H20 2008	H25 2013	H30 2018
住宅総数	38,090	38,860	40,280	43,240
空き家(総数)	4,750	6,590	6,320	7,680
空き家(その他)	2,230	3,320	3,840	4,290

次に、平成15(2003)年から平成30(2018)年までの4期にわたる推移から、令和5(2023)年から令和15(2033)年までの3期について、線形回帰(単回帰)モデルを用いて次のような推計結果を得ました。

線形回帰（単回帰）モデルによる空き家（総数）将来推計



線形回帰（単回帰）モデルによる空き家（その他の住宅）将来推計



オ. 過疎地域について

過疎地域とは、人口の著しい減少に伴って地域社会における活力が低下し、生産機能及び生活環境の整備等が他の地域に比較して低位にある地域であり、過疎法(*)の規定により該当市町村は国から財政的な支援等を受けることができます。

平成 16(2004)年に発足した本市では、旧新宮村がこれに該当していたことから、市町村合併後も旧新宮村地域がその対象となっています。

ただし、令和 3(2021)年の時点で、本市は過疎地域の要件に該当しないことから、過疎地域の持続的発展の支援に関する特別措置法(令和 3 年法律第 19 号)附則第 5 条及び第 7 条に規定により、今期(R3~R8)は過疎地域とみなされますが、今期をもって財政的支援等を受けられなくなります。

* : 昭和 45(1970)年に最初の過疎法である過疎地域対策緊急措置法(昭和 45 年法律第 31 号)が 10 年の時限立法として制定されて以来、これまで 4 次にわたり、いわゆる過疎法が制定され、各種の対策が講じられてきましたが、令和 3 年 4 月 1 日に第 5 次となる過疎地域持続的発展の支援に関する特別措置法(令和 3 年法律第 19 号)が施行されました。

過疎法に基づく過疎地域であるか否かに関わらず山間部(新宮町、金砂町及び富郷町)については、人口減少が進んでおり、空き家問題については厳しい状況にあります。

なお、金砂町及び富郷町については、過疎法(過疎地域対策緊急措置法(昭和 45 年法律第 31 号))が施行された当時に旧伊予三島市であったため、過疎地域には該当しませんが、地域単位で見れば過疎地域と同等の状態にあるとみられます。

	令和4年12月末	平成29年12月末	増減数	増減率
金砂町平野山	33	44	-11	-25.0%
金砂町小川山	13	22	-9	-40.9%
富郷町寒川山	50	60	-10	-16.7%
富郷町津根山	22	33	-11	-33.3%
富郷町豊坂	22	30	-8	-26.7%
新宮村新瀬川	75	93	-18	-19.4%
新宮村馬立	220	258	-38	-14.7%
新宮村新宮	243	332	-89	-26.8%
新宮村上山	311	408	-97	-23.8%
計	989	1,280	-291	-22.7%

住民基本台帳調べ

カ. 住生活基本計画について

住生活基本計画（全国計画）は、住生活基本法（平成 18 年法律第 61 号）第 15 条に基づき、国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画です。

都道府県では、全国計画に即して、当該都道府県の区域内における住民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画（「都道府県計画」）が定められます。

住生活基本計画は、空き家対策に言及しており、市町村空き家等対策計画の上位計画として機能するものです。

住生活基本計画（令和 3 年 3 月 19 日閣議決定）の概要

計画期間 令和 3 年度～令和 12 年度

視点と目標 3 つの視点から 8 つの目標を設定し、施策を総合的に推進する

- | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ol style="list-style-type: none">1. 「社会環境の変化」の視点<ul style="list-style-type: none">目標 1 新たな日常、DX の推進等目標 2 安全な住宅・住宅地の形成等2. 「居住者・コミュニティ」の視点<ul style="list-style-type: none">目標 3 子どもを産み育てやすい住まい目標 4 高齢者等が安心して暮らせるコミュニティ等目標 5 セーフティネット機能の整備3. 「住宅ストック・産業」の視点<ul style="list-style-type: none">目標 6 住宅循環システムの構築等目標 7 空き家の管理・除却・利活用目標 8 住生活産業の発展 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

目標7 空き家の状況に応じた適切な管理・除却・利活用の一体的推進

(1) 空き家の適切な管理の促進とともに、 周辺の居住環境に悪影響を及ぼす空き家の除却

(基本的な施策)

- 所有者等による適切な管理の促進。周辺の居住環境に悪影響を及ぼす管理不全空き家の除却等や特定空家等に係る対策の強化
- 地方公共団体と地域団体等が連携し相談体制を強化し、空き家の発生抑制や空き家の荒廃化の未然防止、除却等を推進
- 所有者不明空き家について、財産管理制度の活用等の取組を拡大

(2) 立地・管理状況の良好な空き家の多様な利活用の推進

(基本的な施策)

- 空き家・空き地バンクを活用しつつ、古民家等の空き家の改修・DIY 等を進め、セカンドハウスやシェア型住宅等、多様な二地域居住・多地域居住を推進
- 中心市街地等において、地方創生やコンパクトシティ施策等と一体となって、除却と合わせた敷地整序や、ランドバンクを通じた空き家・空き地の一体的な活用・売却等による総合的な整備を推進
- 空き家の情報収集や調査研究活動、発信、教育・広報活動を通じて空き家対策を行う民間団体等の取組を支援

【成果指標】

○市区町村の取組により除却等がなされた管理不全空き家数

9 万物件（平成 27 年 5 月～令和 2 年 3 月）

⇒ 20 万物件（令和 3 年～令和 12 年）

○居住目的のない空き家数※

349 万戸（平成 30 年）

⇒ 400 万戸程度におさえる（令和 12 年）

※住宅・土地統計調査（総務省）における賃貸・売却用等以外の「その他」の空き家数

キ. 二地域居住について

地方公共団体向け二地域居住等施策推進ガイドライン 第2版

令和4年7月 国土交通省国土政策局地方振興課

(3) これからの「二地域居住」

我が国においては、近年、都市住民の地方への関心が高まっているとともに、国民の価値観、ライフスタイルが多様化してきています。その中で、二地域居住は、地方での豊かな自然・生活環境、自己実現、地域コミュニティへの参加や社会参画・協働、ふるさと回帰等への志向に応えるとともに、地域活性化が図られるという意義を有し、いわば人生を2倍楽しむ豊かな暮らし方として提唱され、普及促進、実践されてきています。

加えて、(2)で述べたように、今般の新型コロナウイルス感染症を契機として、働き方、生き方、住まい方が大きく変わろうとしています。このため、今後のウィズ/ポストコロナ社会にあっては、テレワーク等を前提として地方に就労を含む生活の主な拠点を移し、都市との関わりも副次的に残すという、いわゆる新しい生活様式に沿った新たな二地域居住が可能となり、より二地域居住が進展、拡大することが期待されます。

①二地域居住等とは

二地域居住は、必ずしも定型の定義があるわけではありません。国土交通省では、近年、二地域居住を主な生活拠点とは別の特定の地域に生活拠点（ホテル等も含む。）を設ける暮らし方と捉え、三拠点以上の居住形態となるものも含めて「二地域居住等」という用語を用いてきました。

これまでの二地域居住は、(1)で述べたようにどちらかといえば都市での生活を主とし、農山漁村等の地方を副とするものと観念されてきました。しかし、今般の新しい生活様式に沿った新たな二地域居住は、地方や郊外での生活が主となり都市との関わりも副次的に残すものであり、さらには、いわゆる「アドレスホッパー」、「ノマド生活」と呼ばれる多数の地域を転々と移動して暮らす形態も出てきています。

このように、二つの地域だけではなく、三つ以上の地域で暮らす形態なども見受けられることから、本ガイドラインでもそれらを含め、「二地域居住等」という語を用いて、とりまとめていきます。



②二地域居住等の社会的意義とは

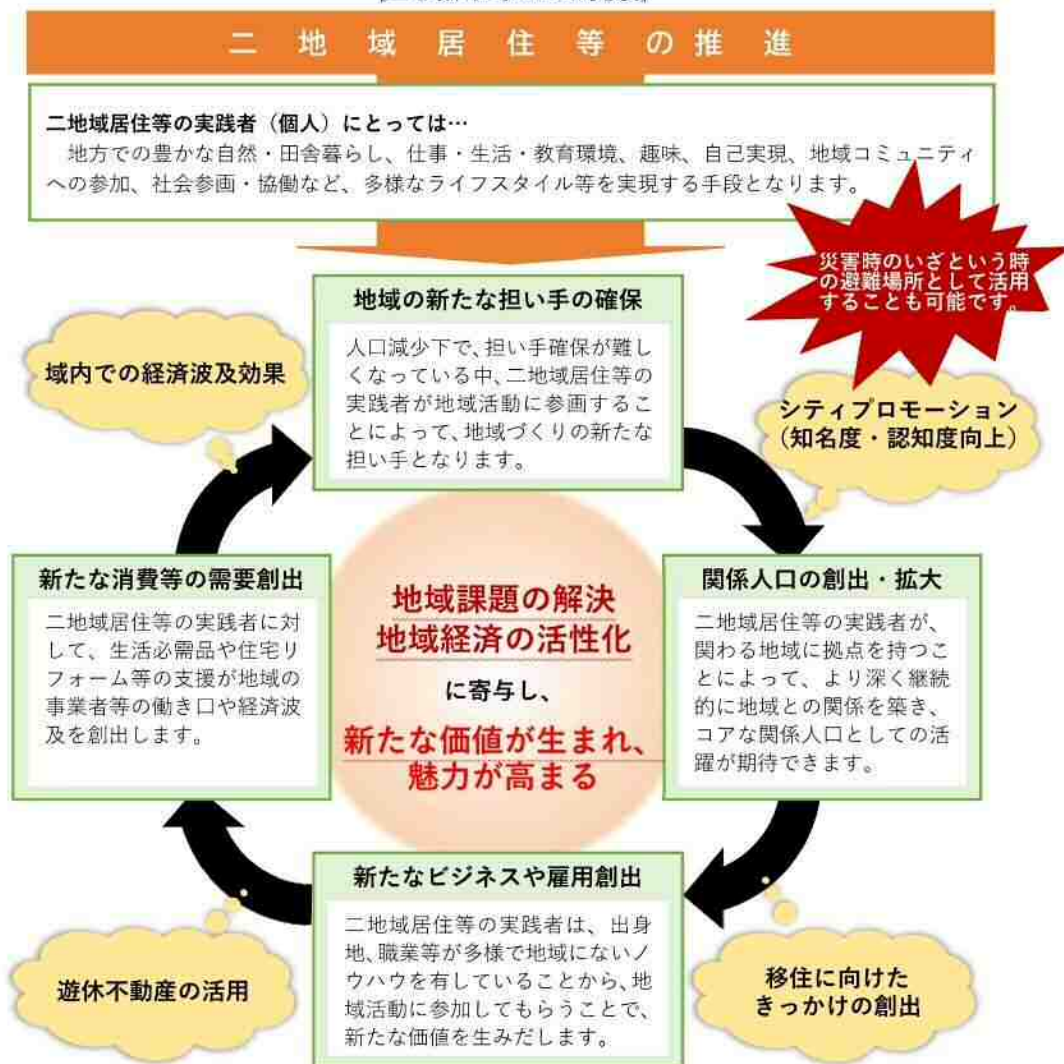
二地域居住等は地域での社会参画・協働、ふるさと回帰等、多様なライフスタイルに応えるものです。いわば人生を2倍楽しむ豊かな暮らし方といえます。

しかし一方で、全国各地では、少子高齢化等による人口減少等によって様々な課題が生じている中、その地域課題の解決の糸口として、二地域居住等に関する取組は有効的であると考えられます。

人口減少によって担い手の確保が難しい中で、例えば、二地域居住者が地域活動に参加することで、人手不足を補ってくれるだけでなく、二地域居住者の出身地や趣味、職業などが多彩で多様な個人的な経験や特技を持った方々であることから、それらの方々が地域活動に参加してくれることで、地域に新たな価値が生まれるといった質的な向上も生まれる可能性を有しています。

こうした、東京一極集中の是正や地方への人の流れを生む地方創生の観点に加え、災害等リスク回避の手段として、いざという時に避難できる場所にも活用できます。

[二地域居住等の社会的意義]



ク. 狭あい道路について

建築基準法等で定義されている言葉ではありませんが、いわゆる2項道路（建築基準法第42条第2項の規定）を指す用例が多く見受けられます。

建築基準法では、幅員4m以上の道路に幅2m以上接していなければ、新たに建築確認を受けることができませんが、同法第42条第2項などの例外規定により建築確認を受けることが可能です。

しかし、例外規定の適用が繰り返されることは好ましいものではなく、国土交通省住宅局では、このような幅員4m未満の道路を「狭あい道路」と呼び、国庫補助事業（狭あい道路整備等促進事業）を平成21(2009)年に創設し、「狭あい道路」という言葉が定着しました。なお、「細街路」という言葉も実質的には同じです。

ケ. 連担建築物設計制度について

建築基準法第86条第2項に規定される制度です。

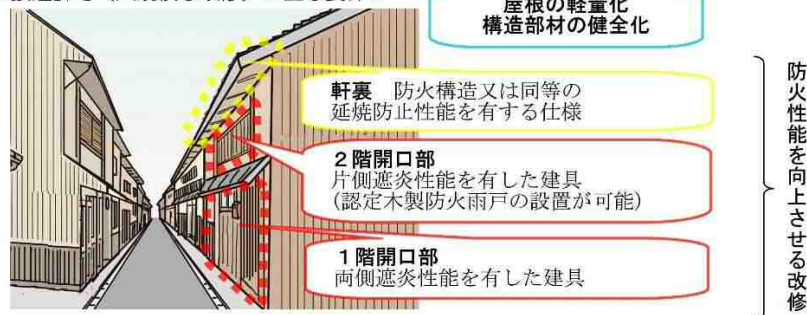
複数敷地により構成される一団の土地の区域内において、既存建築物の存在を前提とした合理的な設計により、建築物を建築する場合において、各建築物の位置及び構造が安全上、防火上、衛生上支障ないと特定行政庁が認めるものについては、複数建築物が同一敷地内にあるものとみなして、建築規制を適用するものです。

言うまでもなく、幅員4m以上の道路への接道を実現することが理想ですが、現実には遠い道のりです。そこで、この制度は、安全上、防火上、衛生上の基準を高めることで、一団の土地の区域全体について接道基準のクリアを認めようとするものです。

ただ、その一方で、その敷地にどれだけの需要があるのか。また、20年後50年後を想定したときに、どのような制度設計・運用であるべきなのか。都市計画法第12条の4第1項第1号に規定される地区計画（住民の合意に基づき地区の特性にふさわしいまちづくりを誘導するための計画）などの活用を合わせて考える必要があります。

京都市の例

《接道許可（大規模な改修）の主な要件》



<https://www.city.kyoto.lg.jp/tokei/page/0000301387.html>

コ. 財産権の自由と空家法第 14 条について

財産権の不可侵について憲法第 29 条第 1 項で謳われるとともに、同条第 2 項において、法律の定めに従い「公共の福祉」に適合することが求められています。

私法の基本法である民法では、第 1 条第 1 項において「基本原則」として「公共の福祉」が謳われています。

公法分野では、様々な行政目的の下に、様々な法律が制定されています。その一つが空家法（第 14 条）です。

空家法第 14 条の執行にあたっては、「公共の福祉」を侵害する程度に限界づけられることを理解しておかなければなりません。

日本国憲法（昭和 21 年憲法）

第 29 条 財産権は、これを侵してはならない。

2 財産権の内容は、公共の福祉に適合するやうに、法律でこれを定める。

3 私有財産は、正当な補償の下に、これを公共のために用ひることができる。

公共の福祉による制限

憲法 29 条 2 項は、「財産権の内容は、公共の福祉に適合するやうに、法律でこれを定める」と規定する。これは、1 項で保障された財産権の内容が、法律によって一般的に制約されるものであるという趣旨を明らかにした規定である。

ここにいう「公共の福祉」は、各人の権利の公平な保障をねらいとする自由国家的公共の福祉のみならず、各人の人間的な生存の確保を目指す社会国家的公共の福祉を意味する。つまり、財産権は、内在的制約のほか、社会的公平と調和の見地からなされる積極目的規制（政策的規制）にも服するのである。

出典：衆議院憲法調査会事務局「憲法第 29 条（経済的・社会的・文化的自由（特に、職業選択の自由（22 条）・財産権（29 条））」に関する基礎的資料 基本的人権の保障に関する調査小委員会（平成 16 年 5 月 20 日の参考資料）平成 16 年 5 月 衆議院憲法調査会事務局 26 頁

民法（明治 29 年法律第 89 号）

（基本原則）

第 1 条 私権は、公共の福祉に適合しなければならない。

2 権利の行使及び義務の履行は、信義に従い誠実に行わなければならない。

3 権利の濫用は、これを許さない。

サ. 比例原則について

空家法第 14 条は「財産権の自由」に制限を加える条項であり、いわゆる平等原則のみならず比例原則を逸脱しないように心掛けておかなければなりません。

比例原則について、兼子仁著「行政法総論」筑摩書房刊（157 頁）では「憲法第 13 条の人権の最大限尊重原理に根ざした権力行政法上の条理法原則で、規制の程度が行政保護法益と比例・均衡していることを要請する」と記されています。

行政目的を達成しようとするときには、比例原則に基づき、実現したい行政目的と阻害される市民の権利・利益の均衡をはかることが求められます。

本市では、空家法第 14 条に執行について、比例原則から逸脱することのないように、空家等対策協議会において「悪影響の程度と危険等の切迫性に応じた空家法第 14 条の措置の限度」を明示しています（令和 2(2021)年 1 月 14 日決定）。

シ. 所有者不明土地の解消に向けた民事基本法制の見直し

【民法等一部改正法・相続土地国庫帰属法の概要】

<https://www.moj.go.jp/content/001362336.pdf>

法務省民事局
令和3年12月

所有者不明土地の解消に向けた民事基本法制の見直し

【民法等一部改正法・相続土地国庫帰属法の概要】

課題

相続登記がされないこと等により、**所有者不明土地**（※）が発生

※ 所有者不明土地とは・・・

- ① 不動産登記簿により所有者が直ちに判明しない土地
- ② 所有者が判明しても、その所在が不明で連絡が付かない土地

所有者不明土地の割合
(H29国交省調査) **22%**

原因

相続登記の未了 **66%**

住所変更登記
の未了 **34%**

背景

- 相続登記の申請は義務ではなく、申請しなくても不利益を被ることは少ない
- 都市部への人口移動や人口減少・高齢化の進展等により、地方を中心に、土地の所有意識が希薄化・土地を利用したいというニーズも低下
- 遺産分割をしないまま相続が繰り返されると、**土地共有者がねずみ算式に増加**

問題点

- 所有者の探索に多大な時間と費用が必要（戸籍・住民票の収集、現地訪問等の負担が大さい）
- 所有者の所在等が不明な場合には、土地が管理されず放置されることが多い
- 共有者が多数の場合や一部所在不明の場合、土地の管理・利用のために必要な合意形成が困難

⇒ 公共事業や復旧・復興事業が円滑に進まず、民間取引が阻害されるなど、**土地の利活用を阻害**

⇒ 土地が管理不全化し、隣接する土地への悪影響が発生 など

高齡化の進展による死亡者数の増加等により、今後ますます深刻化するおそれ ↑

所有者不明土地問題の
解決は、喫緊の課題

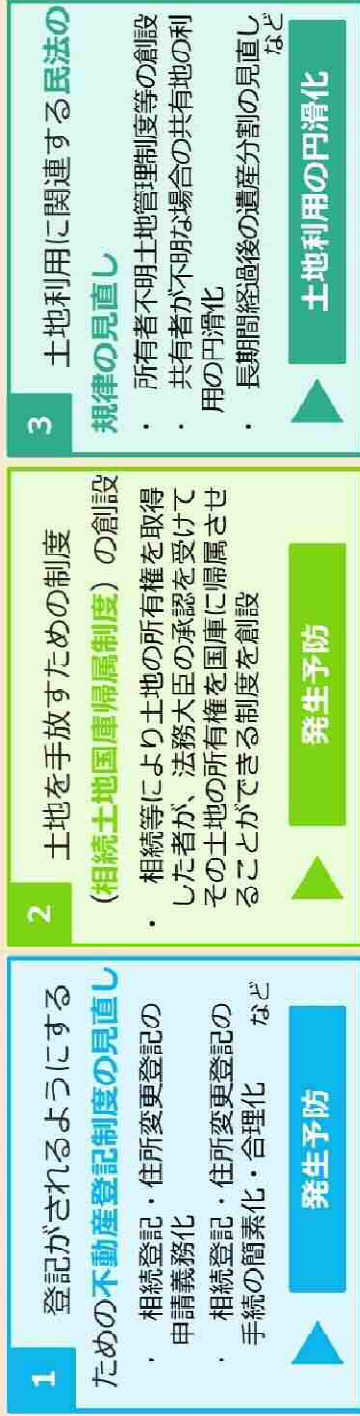
政府方針

- 所有者不明土地等対策の推進に関する基本方針（関係閣僚会議決定）
「民事基本法制の見直し等の重要課題については、今後、さらに具体的な検討を進め、今年度（令和2年度）中できるだけ速やかに必要となる法案を提出するなど、期限を区切って着実に対策を推進する。」
- 骨太の方針2020 「所有者不明土地等について、基本方針等に基づき対策を推進する。」

両法律の概要

- 民法等の一部を改正する法律（民法等一部改正法）
- 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（相続土地国庫帰属法）

所有者不明土地の発生予防と、既に発生している所有者不明土地の**利用の円滑化**の両面から、総合的に民事基本法制を見直し



施行日等

1 **3** 民法等一部改正法：原則として公布（R3.4.28）後2年以内の政令で定める日（**R5.4.1**）

* **1** のうち、相続登記義務化関係の改正については公布後3年以内の政令で定める日（**R6.4.1**）、住所変更登記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（政令は未制定）

2 相続土地国庫帰属法：公布（R3.4.28）後2年以内の政令で定める日（**R5.4.27**）

【検討の経過】



所有者不明土地の発生を予防する方策

不動産登記法の改正

相続に関する不動産登記情報の更新を図る方策

【背景】登記名義人と実際の所有者とが異なることがあるが、そうすると、

- ① 登記名義人の相続人が分からなため、所有者の探索に時間と費用が掛かり用地買収等が妨げられる
- ② 登記名義人が死亡しているかどうかだけでも分かれば、事業用地を円滑に選定することができる

① 相続登記の申請を義務化

- 不動産を取得した相続人に対し、その取得を知った日から3年以内に相続登記の申請をすることを義務付ける（正当な理由のない申請漏れには過料の罰則あり）。
- 相続登記の申請義務の実効性を確保するよう、以下のような環境整備策をパッケージで導入する。

② 登記名義人の死亡等の事実の公示

- 登記官が他の公的機関（住基ネットなど）から死亡等の情報を取得し、職権で登記に表示する（符号で表示）。
- ⇒ 登記で登記名義人の死亡の有無の確認が可能になる。

登記の手続的な負担（資料収集等）を軽減

相続人申告登記の新設

- ・ 相続人が、登記名義人の法定相続人である旨を申し出る。申請義務の履行手段の一つとする。
- （単独で申告可・添付書面も簡略化・非課税）
- ⇒ 相続登記の申請義務を簡易に履行することが可能になる。

※ 登記官がその者の氏名及び住所等を職権で登記する（持分は登記されない報告的登記）

登記手続の費用負担を軽減

登録免許税の負担軽減策の導入などを要望

（参考）
R4年度税制改正の大綱において、①相続登記に対する登録免許税の免税措置の延長・拡充、②改正不登法により創設された職権登記（相続人申告登記、住所等変更登記等）への非課税措置の導入が決定

登記漏れの防止

所有不動産記録証明制度の新設

- ・ 特定の者が名義人となっている不動産の一覧を証明書として発行
- ⇒ 相続登記が必要な不動産の把握が容易になる。

※ 自己所有不動産の一般的確認方法としても利用可能

地方公共団体との連携

死亡届の提出者に対する相続登記の必要性に関する周知・啓発を要請など

※ 地方公共団体の作成する相続発生時に必要な手続のチェックリストに相続登記の申請を追加するよう要請

所有者不明土地の発生を予防する方策

不動産登記法の改正

住所変更未登記への対応

【現状】

- ▶ 現在は、住所変更登記は義務ではない。
- ▶ 自然人・法人を問わず、転居・本店移転等のたびに登記するのには負担を感じ、放置されがちである。

※ 都市部では所有者不明土地の主な原因との調査結果もある。

○ 所有権の登記名義人に対し、住所等の変更日から2年以内にその変更登記の申請をすることを義務付ける（正当な理由のない申請漏れには過料の罰則あり）。

○ 他の公的機関から取得した情報に基づき、登記官が職権的に変更登記をする新たな方策も導入する。

⇒ **転居や本店移転等に伴う住所等の変更が簡便な手続で登記に反映される。**

新たな方策の仕組み

自然人の場合

- ① 登記申請の際には、氏名・住所のほか、生年月日等の「検索用情報」の申出を行う。
- ② 登記官が、検索用情報等を用いて住民基本台帳ネットワークシステムに対して照会し、所有権の登記名義人の氏名・住所等の異動情報を取得する。
- ③ 登記官が、取得した情報に基づき、登記名義人に住所等の変更の登記をすることに確認をとった上で、変更の登記をする（非課税）。



法人の場合

- ① 法人が所有権の登記名義人となっている不動産について、会社法人等番号を登記事項に追加する。
- ② 商業・法人登記システムから不動産登記システムに対し、名称や住所を変更した法人の情報を通知する。
- ③ 取得した情報に基づき、登記官が変更の登記をする（非課税）。



所有者不明土地の発生を予防する方策

相続土地国庫帰属法

相続等により取得した土地所有権を国庫に帰属させる制度の創設

背景

- ① 土地利用ニーズの低下等により、土地を相続したものの、土地を手放したいと考える者が増加している。
- ② 相続を契機として、土地を望まず取得した所有者の負担感が増しており、管理の不全化を招いている。

○ 相続又は遺贈（相続人に対する遺贈に限る。）により取得した土地を手放して、国庫に帰属させることを可能とする制度を創設する。

○ ただし、管理コストの国への転嫁や土地の管理をおろそかにするモラルハザードが発生するおそれを考慮して、一定の要件（詳細は政省令で規定）を設定し、法務大臣が要件を審査する。

⇒ 将来的に土地が所有者不明化し、管理不全化することを予防することが可能になる。

要件 通常の管理又は処分をするに当たり過分の費用又は労力を要する以下のような土地に該当しないこと

- ア 建物や通常の管理又は処分を阻害する工作物等がある土地、イ 土壌汚染や埋設物がある土地、ウ 崖がある土地
- エ 権利関係に争いがある土地、オ 担保権等が設定されている土地、カ 通路など他人によって使用される土地 など

○ 審査手数料のほか、土地の性質に応じた標準的な管理費用を考慮して算出した10年分の土地管理費相当額の負担金を徴収する（地目、面積、周辺環境等の実情に応じて対応すべく、詳細は政令で規定）。

（参考）現状の国有地の標準的な管理費用（10年分）は、相放的な管理で足りる原野約20万円、市街地の宅地（200㎡）約80万円

手続イメージ

① 承認申請

【申請権者】
相続又は遺贈（相続人に対する遺贈に限る）により土地を取得した者
※共有地の場合は共有者全員で申請する必要あり

② 法務大臣（法務局）による要件審査・承認

- ・ 実地調査権限あり
- ・ 国有財産の管理担当部局等に調査への協力を求めることができる
- ・ 運用において、国や地方公共団体に対して、承認申請があった旨を情報提供し、土地の寄附受けや地域での有効活用の機会を確保

③ 申請者が10年分の土地管理費相当額の負担金を納付

④ 国庫帰属

所有者不明土地の利用の円滑化を図る方策

民法の改正

土地・建物の管理制度の創設

- ▶ 現行の不在者財産管理人・相続財産管理人は、人単位で財産全般を管理する必要があり、非効率になりがち
- ▶ 所有者が判明していても、管理されないことによる危険な状態になることもある

○ 所有者不明土地・建物の管理制度の創設

- ・ 個々の所有者不明土地・建物の管理に特化した新たな財産管理制度を創設する。
 - ※ 裁判所が管理命令を発令し、管理人を選任（裁判所の許可があれば売却も可）
 - ⇒ 所有者不明土地・建物の管理を効率化・合理化する。
- **管理不全土地・建物の管理制度の創設**
 - ・ 所有者が土地・建物を管理せずこれを放置していることで他人の権利が侵害されるおそれがある場合に、管理人の選任を可能にする制度を創設する。
 - ⇒ **管理不全化した土地・建物の適切な管理が可能となる。**

○ 財産管理制度の見直し

不明共有者がいる場合への対応

- ▶ 不明共有者がいる場合には、利用に関する共有者間の意思決定や持分の集約が困難

○ 共有物の利用の円滑化を図る仕組みの整備

- ・ 裁判所の関与の下で、不明共有者等に対して公告等をした上で、残りの共有者の同意で、共有物の変更行為や管理行為を可能にする制度を創設する。
- ・ 裁判所の関与の下で、不明共有者の持分の価額に相当する額の金銭の供託により、不明共有者の共有持分を取得して不動産の共有関係を解消する仕組みを創設する。
 - ⇒ **不明共有者がいても、共有物の利用・処分を円滑に進めることが可能になる。**

○ 共有制度の見直し

遺産分割長期未了状態への対応

- ▶ 長期間放置された後の遺産分割では、具体的相続分に関する証拠等が散逸し、共有状態の解消が困難

○ 長期間経過後の遺産分割の見直し

- ・ 相続開始から10年を経過したときは、個別案件ごとに異なる具体的相続分による分割の利益を消滅させ、画一的な法定相続分で簡明に遺産分割を行う仕組みを創設する。
 - ⇒ **遺産分割長期未了状態の解消を促進する。**

○ 相続制度の見直し

隣地等の利用・管理の円滑化

- ▶ ライフラインの導管等を隣地等に設置することについての根拠規定がなく、土地の利用を阻害

○ ライフラインの設備設置権等の規律の整備

- ・ ライフラインを自己の土地に引き込むための導管等の設備を他人の土地に設置する権利を明確化し、隣地所有者不明状態にも対応できる仕組みも整備する。
 - ⇒ **ライフラインの引込みを円滑化し、土地の利用を促進する。**

○ 相隣関係規定の見直し

ス. 住宅用地特例と空き家問題について

(1) 住宅用地特例と空き家

住宅用地については、その税負担を軽減する目的から、課税標準の特例措置が設けられています。住宅用地の特例措置を適用した額（本則課税標準額）は、住宅用地の区分、固定資産税及び都市計画税に応じて下表のとおり算出されます。「住宅の敷地で住宅1戸につき200㎡までの部分」は固定資産税の課税標準となる価格が1/6に、「住宅の敷地で住宅1戸につき200㎡を超え、家屋の床面積の10倍までの部分」は固定資産税の課税標準となる価格が1/3に各々軽減されます。

固定資産税の住宅用地特例						
1. 概要						
区分	土地の利用状況と面積区分	本則課税標準額				
小規模住宅用地	住宅の敷地	200㎡以下の部分				
一般住宅用地		200㎡を超える部分 (家屋の床面積の10倍まで)				
2. 併用住宅の取扱い						
店舗と住宅等が併用されている家屋（併用住宅）の敷地であっても、家屋の床面積に占める住宅部分の割合が4分の1以上の場合には、当該敷地面積に下表の住宅部分の割合に応じた住宅用地の率を乗じて算出した面積分につき、住宅用地特例の適用がある。						
家屋	住宅部分の割合	住宅用地の率				
地上5階以上の耐火建築物である併用住宅	4分の1以上2分の1未満	0.5				
	2分の1以上4分の3未満	0.75				
	4分の3以上	1.0				
上記以外の併用住宅	4分の1以上2分の1未満	0.5				
	2分の1以上	1.0				
【例】併用住宅(2階建)で敷地面積500㎡、家屋の床面積が100㎡(うち、店舗部分75㎡、住宅部分25㎡)の場合 ⇒住宅部分の割合が1/4 ⇒500㎡×0.5=250㎡に住宅用地特例(200㎡以下の部分は1/6、残りの50㎡の部分は1/3に軽減)の適用あり						
3. 経緯						
○ 昭和48年度 住宅用地特例創設（特例率1/2）						
○ 昭和49年度 小規模住宅用地特例創設（特例率1/4）						
○ 平成6年度 住宅用地特例拡充						
<table border="0"> <tr> <td>小規模住宅用地</td> <td>特例率1/4→1/6</td> </tr> <tr> <td>一般住宅用地</td> <td>特例率1/2→1/3</td> </tr> </table>			小規模住宅用地	特例率1/4→1/6	一般住宅用地	特例率1/2→1/3
小規模住宅用地	特例率1/4→1/6					
一般住宅用地	特例率1/2→1/3					

https://www.soumu.go.jp/main_content/000448731.pdf

この住宅用地特例は、「固定資産税に係る住宅用地等の申告書」の提出によって、その適用が開始、変更又は終了されるものです。住宅の全部又は一部を取り壊した場合やその用途を変更した場合には、納税者が申告を失念することは見込まれ難いものですが、経年劣化や放置については、これを申告すべき時機を見極め難いものです。そのため、必ずしも節税意識に関わりなく、住宅用特例が適用されたまま放置される事案も少なくないものと考えられます。

このような事情の下、詳細に吟味すれば住宅用地特例に適さない空家等についても継続して適用されている懸念が残り、「住宅用地特例の運用実態が空家等の増加要因の一つで

ある」という指摘があります。

(2) 住宅用地特例のみなし延長

税制の立場で考えると、住宅用地特例の改変は土地税制全体に与える影響が大きく、その道程が険しいものであることは容易に想像できます。

そこで、市町村レベルの工夫として、「住宅用地特例の適用を受ける宅地について、住宅を取り壊した場合も、一定期間に限り、住宅が存在するとみなした税額を適用する」という取り組み（以下「住宅用地特例のみなし延長」という。）が広がっています。

四国の実施例として鳴門市の例を紹介します。

【鳴門市 HP】 老朽空き家を取り壊した場合の土地固定資産税の減免について

【制度概要】

住宅を取り壊して更地にすると、土地固定資産税の軽減(住宅用地特例の適用)がなくなり、元の税額に戻る(高くなる)場合があります、このことが、空き家が放置される要因の一つになっているといわれています。

市では、老朽化した空き家を取り壊した場合に、一定期間、取り壊す前の水準まで税額を減免することにより、空き家の取り壊しを支援する制度を実施します。

【対象空き家・対象者】

以下の条件を全て満たす必要があります。

- 1.老朽化した空き家(判定基準表により職員が判定)
- 2.空き家の土地所有者またはその相続人(法人を除く。)
- 3.アパート等の賃貸住宅の場合は、申請者が不動産業者でないこと
- 4.市税に滞納が無い者 など

【減免期間・減免額】

10年間(6年度目から10年度目にかけて段階的に減免解除)

住宅用地の特例が適用された場合の賦課相当額との差額(毎年度算出)

※6年度目は当該額に6分の5を、7年度目は6分の4を、8年度目は6分の3を、9年度目は6分の2を、10年度目は6分の1をそれぞれ乗じて得た額

※住宅が特に密集した特定の地域(堂浦の一部、土佐泊の一部)については、減免期間等の緩和措置あり

【減免終了条件】

以下のいずれかに該当する場合には、期間途中であっても減免が終了します。

- 1.減免対象地が新たに住宅用地特例の適用を受けた場合
- 2.売買その他の理由により申請者が減免対象地の所有者または相続人でなくなった場合

3.減免対象地が適正に管理されないことにより、周辺住民の住環境に悪影響を与えたと認められる場合 など

https://www.city.naruto.tokushima.jp/kurashi/todokede/zeikin/kotei/akiya_genmen.html

(3) もう一つの課題

地方税法第 349 条の 3 の 2 第 1 項において、空家法第 14 条第 2 項の勧告を受けた場合に住宅用地特例の適用から一律に除外されるものとされています。

しかし、勧告を受ける特定空家等については、全国で年間 480 件 (R2) という極めて限られた件数であり、そのレベルは相当重篤なものです。固定資産税課税において形式的な平等を尊重するとしても、この 480 件が前年度まで住宅用地特例の対象とされたままで放置されていたとすれば、その物的状態からも明らかに不平等であり、むしろ公平感を阻害すると考えられます。

たとえば川口市空家等対策計画には次のような記載があります。

川口市空家等対策計画(平成 30 年 3 月)34 頁

5.1. 所有者等による空家等の解決行動の動機づけ

(3)固定資産税等の住宅用地特例解除に向けた調査の実施

固定資産税等の住宅用地特例の適用を受けることが、空家等を特に利活用しないまま所有し続ける目的のひとつとなっています。この特例が解除されることにより、空家等の除却や売却を促すことができると考えられます。

「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」(平成 27 年 2 月 26 日総務省・国土交通省告示第 1 号では、法に基づく勧告の有無にかかわらず、「人の居住の用に供すると認められない家屋の敷地に対しては、そもそも固定資産税等の住宅用地特例は適用されないことに留意が必要である。」とされており、「『地方税法第三百四十九条の三の二の規定における住宅用地の認定について』等の一部改正について」(総税固第 42 号平成 27 年 5 月 26 日)においても、「構造上住宅と認められない状況にある場合、使用の見込みはなく取壊しを予定している場合又は居住の用に供するために必要な管理を怠っている場合等で今後人の居住の用に供される見込みがないと認められる場合には、住宅には該当しない」ことが確認され、そのような状態となっている空家等については住宅用地特例の適用が受けられないものとされています。

これらに基づき、住宅用地特例が空家等を放置する動機とならないよう、空家等が特例を解除すべきものであるかどうか、空家等の状況調査を進めていきます。

<https://www.city.kawaguchi.lg.jp/soshiki/01130/040/akiyatoutaisaku/22200.html>

セ. 即時執行（即時強制）について

空家法第 14 条第 10 項の略式代執行は、確知できない所有者等に対して実施することを求め、実施されないから代執行するものです。

一方、即時執行（即時強制）とは、相手方に義務を課すことなく行政機関が直接に実力を行使して行政目的を実現することです。

略式代執行は、所有者等が為すべきことを代行するものですが、即時執行は、所有者等が不明であるか否かを問わず目前急迫の危難を避けるための行為を行うものです。

先任者が初任者に語る空家法の概説(令和3年度版)60 頁～

全国空き家対策推進協議会企画・普及部会(令和3年度発生抑制・効率的な空き家対策分科会)

「今、目の前にある危険」に対処する緊急安全措置のコアの部分は、「義務の不履行を前提とせず、人又は物に対して実力を行使する」ものであり、講学上「即時強制」又は「即時執行」といわれるものです。その典型例としては、消防法第 29 条(破壊消防)や警察官職務執行法第3条(保護/泥酔者等)が挙げられます。

即時強制は、「義務の履行を強制するためではなく、目前急迫の障害を除く必要上義務を命ずる暇のない場合又はその性質上義務を命ずることによってはその目的を達しがたい場合に、人民の身体又は財産に実力を加え、もって行政上必要な状態を実現する作用である」(田中二郎著「行政法上巻全訂第二版」弘文堂刊 180 頁)と定義されています。

また、塩野宏著「行政法Ⅰ〔第六版〕行政法総論」有斐閣刊(280 頁)では「即時執行は、行政機関が実力を行使し、私人にその受忍を強制するというのであるから、侵害留保の原則からしても当然法律の根拠を必要とする。(中略)直接強制との機能的類似性に鑑みると、直接強制に関する立法者の抑制的な態度にもかかわらず、直接強制の要請を即時執行の形で代替しているようにも思われ、その安易な利用に注意しなければならない。即時執行は典型的な公権力の発動であるので当然比例原則の適用をみる」と記されています。

さらに、原田尚彦著「行政法要論全訂第四版増補版」学陽書房刊(228 頁)では「即時強制のような、相手方の自由を有形力を行使して実力で抑止する作用は、できるだけ法律で定めるべきである。とくに、行政上の強制執行の定めは法律の専権事項とされ条例では強制執行の権限を創設できないとされていること(行政代執行法第 1 条参照)を考えると、条例で即時強制の根拠を定め直接強制に代替する機能を果たさせることが許されるかは疑問である。基本的には消極に解すべきであろう。しかし、明白な危険行為や危険の除去(放棄自動車や不法係留船の撤去のごとし)など正当防衛ないし緊急避難的措置は、法律の不備を補い、地域社会の秩序保持に必要な限りにおいて最小限、条例で定めことが許されてよいと解される」と記されています。

即時強制として、どこまで許されるのかを考えると、「正当防衛ないし緊急避難的措置は、法律の不備を補い、地域社会の秩序保持に必要な限りにおいて最小限、条例で定めことが許されてよいと解される」というくたりに指標とするならば、少なくとも民法第 720 条第 2 項の緊急避難として容認されない行為は、即時強制として容認されるものではないと心得ておくべきものです。たとえば、今にも倒れそう

な空き家に支柱を施すことは一般的に容認されるものと考えられますが、倒れそうだから除却することは容認されるものではありません。

民法

(正当防衛及び緊急避難)

第 720 条 他人の不法行為に対し、自己又は第三者の権利又は法律上保護される利益を防衛するため、やむを得ず加害行為をした者は、損害賠償の責任を負わない。ただし、被害者から不法行為をした者に対する損害賠償の請求を妨げない。

2 前項の規定は、他人の物から生じた急迫の危難を避けるためその物を損傷した場合について準用する。

私法制度において、即時強制に似たものとして事務管理(民法第 697 条以下)を挙げることができますが、事務管理は「最も本人の利益に適合する方法」によって「本人の意思を知っているとき、又はこれを推知することができるときは、その意思に従って事務管理をしなければならない」とされており、即時強制の代替手段となり得るものではありません。

緊急安全措置には様々な態様があり、即時強制だけでなく、相手方の同意を前提とした措置などがみられました。これらは、委任、準委任又は請負と解されるものです(安全措置代行契約)。

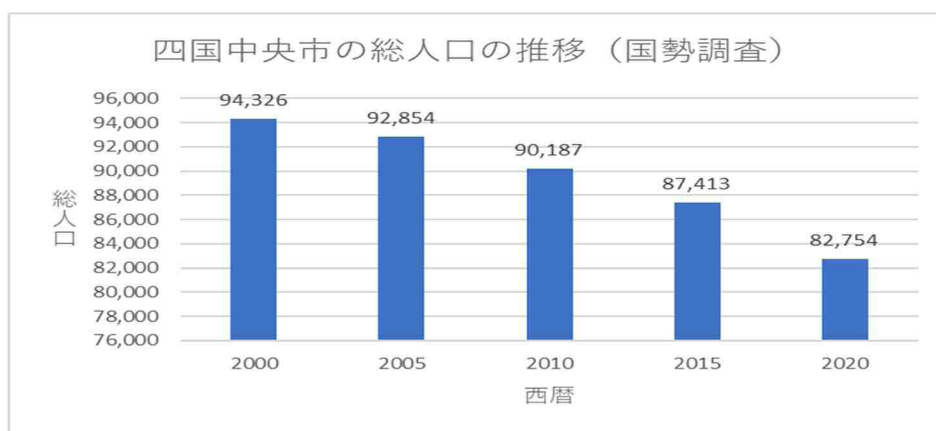
○略式代執行と即時執行の違い

	略式代執行	即時執行
手 順 等	権利者を確知できないが存在するという前提で、行政代執行と同じく適切な期間を設定して一定の行為を行うよう公示送達する。	権利者を調査することも通知することもなく、急迫する危難を防除する。
できること	行政側としては、通知しても措置されないのが、本来ならば権利者が行うべき行為を代執行する。たとえば除却を命令していれば除却することになる。	緊急避難的措置に限られる。民法第 720 条に規定される緊急避難として容認される範囲に限られると考えられる。

ソ. 人口の推移について

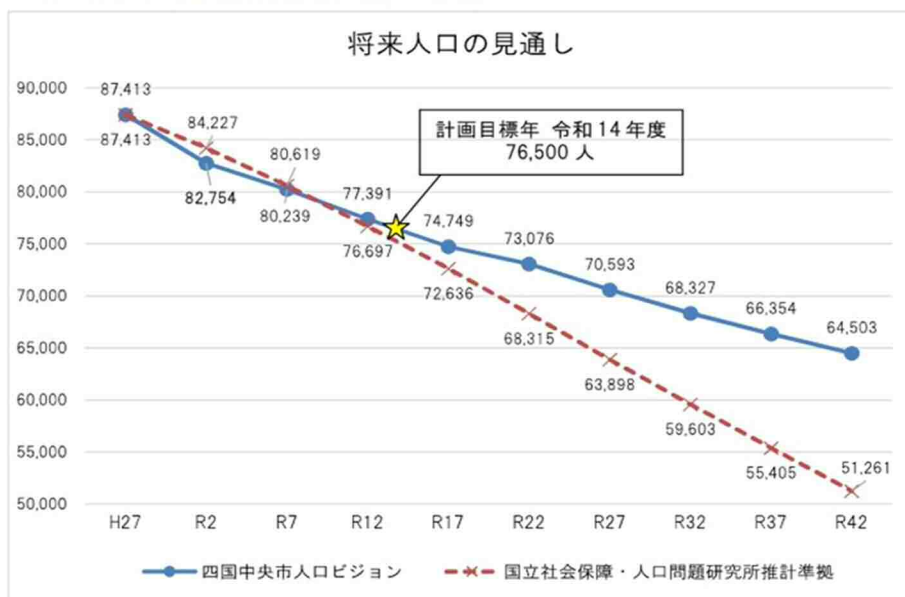
○四国中央市の総人口の推移（国勢調査）

西暦	2000	2005	2010	2015	2020
総人口	94,326	92,854	90,187	87,413	82,754
前期比(人)		-1,472	-2,667	-2,774	-4,659
前期比(%)		-1.6	-2.9	-3.1	-5.3
2000年を100	100	98.4	95.6	92.7	87.7



○四国中央市の人口の将来推計

第三次四国中央市総合計画-素案-



關係規定類

目 次

1. 法令	1
空家等対策の推進に関する特別措置法	1
空家等対策の推進に関する特別措置法の施行期日を定める政令	6
空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則	6
2. 四国中央市例規	7
四国中央市空家等対策協議会条例	7
四国中央市空家等対策の推進に関する特別措置法施行細則	8
3. 四国中央市空家等対策協議会決定	10
四国中央市特定空家等判断基準	10
第14条事案の取り扱いについて	15
悪影響の程度と切迫性に応じた空家法第14条の措置の限度について	16
第14条第10項（過失なく確知できないとき）の判断基準について	18
4. 協定	19
四国中央市の空家等対策のための金融支援に係る連携協力協定	19
四国中央市空き家・空き地対策連携協力基本協定	20

1. 法令

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

(目的)

第 1 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 10 条第 2 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 2 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。

(空家等の所有者等の責務)

第 3 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。

(市町村の責務)

第 4 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 5 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。

- (1) 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
- (2) 次条第 1 項に規定する空家等対策計画に関する事項
- (3) 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 6 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。
 - (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（以下「空家等の跡地」という。）の活用の促進に関する事項
 - (6) 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
 - (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
 - (9) 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8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9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14第1項から第3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5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2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2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10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11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(周辺の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13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12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13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14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的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的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5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3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6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3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23年法律第43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3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1項の助言若しくは指導又は第2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3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3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。
 - 12 前項の標識は、第3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。
 - 13 第3項の規定による命令については、行政手続法（平成5年法律第88号）第3章（第12条及び第14条を除く。）の規定は、適用しない。
 - 14 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。
 - 15 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 15 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 16 条 第 14 条第 3 項の規定による市町村長の命令に違反した者は、50 万円以下の過料に処する。

2 第 9 条第 2 項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、20 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 3 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 9 条第 2 項から第 5 項まで、第 14 条及び第 16 条の規定は、公布の日から起算して 6 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。

(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。

空家等対策の推進に関する特別措置法の施行期日を定める政令

平成 27 年政令第 50 号

内閣は、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）附則第 1 項の規定に基づき、この政令を制定する。

空家等対策の推進に関する特別措置法（附則第 1 項ただし書に規定する規定を除く。）の施行期日は平成 27 年 2 月 26 日とし、同項ただし書に規定する規定の施行期日は同年 5 月 26 日とする。

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

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）第 14 条第 11 項の規定に基づき、空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則を次のように定める。

空家等対策の推進に関する特別措置法第 14 条第 11 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 27 年 5 月 26 日）から施行する。

2. 四国中央市例規

四国中央市空家等対策協議会条例

平成 28 年 10 月 3 日 条例第 22 号

(設置)

第 1 条 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、四国中央市空家等対策協議会(以下「協議会」という。)を置く。

(所掌事務)

第 2 条 協議会は、次に掲げる事項について所掌する。

- (1) 法第 6 条第 1 項に規定する空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する事項
- (2) 前号に掲げるもののほか、市長が必要と認める事項

(組織)

第 3 条 協議会は、市長及び協議会の委員(以下「委員」という。)15 人以内をもって組織する。

2 委員は、次に掲げる者のうちから市長が委嘱する。

- (1) 学識経験を有する者
- (2) 関係行政機関の職員
- (3) 前 2 号に掲げるもののほか、市長が必要と認める者

(任期)

第 4 条 委員の任期は、2 年とする。ただし、委員が欠けた場合における補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。

2 委員は、再任されることができる。

(会長)

第 5 条 協議会に会長を置き、会長は、市長をもって充てる。

2 会長は、協議会を代表し、会務を総理する。

3 会長に事故があるとき、又は会長が欠けたときは、会長があらかじめ指名する委員がその職務を代理する。

(会議)

第 6 条 協議会の会議(以下「会議」という。)は、会長が招集し、その議長となる。

2 協議会は、委員の過半数が出席しなければ、会議を開くことができない。

(関係者の出席等)

第 7 条 協議会は、必要があると認めるときは、会議に委員以外の者の出席を求め、説明若しくは意見を聴き、又は資料の提供を求めることができる。

(庶務)

第 8 条 協議会の庶務は、空家等対策担当課において処理する。

(委任)

第 9 条 この条例の施行に関し必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

この条例は、公布の日から施行する。

四国中央市空家等対策の推進に関する特別措置法施行細則

平成 28 年 10 月 24 日 規則第 44 号

(趣旨)

第 1 条 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。

(特定空家等の判断)

第 2 条 法第 2 条第 2 項に規定する特定空家等の判断の基準は、市長が別に定める。

2 市長は、前項の基準を定め、又は変更したときは、これを四国中央市公告式条例(平成 16 年四国中央市条例第 4 号)第 2 条第 2 項に規定する掲示場に掲示して行うものとする。

(立入調査の通知)

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

(立入調査員証)

第 4 条 法第 9 条第 4 項の身分を示す証明書は、立入調査員証(様式第 2 号)によるものとする。

2 前項の証明書の交付を受けた者は、当該証明書を他人に貸与し、又は譲渡してはならない。

(助言又は指導)

第 5 条 法第 14 条第 1 項の助言又は指導は、措置指導書(様式第 3 号)により行うものとする。

(勧告)

第 6 条 法第 14 条第 2 項の規定による勧告は、措置勧告書(様式第 4 号)により行うものとする。

(命令)

第 7 条 法第 14 条第 3 項の規定による命令は、措置命令書(様式第 5 号)により行うものとする。

(事前通知書)

第 8 条 法第 14 条第 4 項の通知書は、命令に係る事前の通知書(様式第 6 号)によるものとする。

(意見書)

第 9 条 法第 14 条第 4 項の意見書は、命令に係る事前通知に関する意見書(様式第 7 号)によるものとする。

(意見聴取請求)

第 10 条 法第 14 条第 5 項の規定による請求は、意見聴取請求書(様式第 8 号)により行うものとする。

(意見聴取通知)

第 11 条 法第 14 条第 7 項の規定による通知は、意見聴取実施通知書(様式第 9 号))により行うものとする。

(行政代執行)

第 12 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(様式第 10 号))により行うものとする。

2 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(様式第 11 号))により行うものとする。

3 行政代執行法第 4 条の証票は、執行責任者証(様式第 12 号))によるものとする。

4 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(様式第 13 号))により行うものとする。

(標識)

第 13 条 法第 14 条第 11 項の規定による標識は、標識書(様式第 14 号))によるものとする。

(公示)

第 14 条 法第 14 条第 11 項の規定による公示は、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)で定める方法のほか、四国中央市公告式条例第 2 条第 2 項に規定する掲示場への掲示その他市長が必要と認める方法により行うものとする。

(過料事件の通知)

第 15 条 市長は、法 16 条第 1 項又は第 2 項の過料をもって対応すべきと認めるときは、過料事件通知書(様式第 15 号))に市長が必要と認める書類を添付して、その者の住所地を管轄する地方裁判所に通知するものとする。

(その他)

第 16 条 この規則の施行に関し必要な事項は、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。

(様式第 1 号から様式第 15 号まで省略)

3. 四国中央市空家等対策協議会決定

四国中央市特定空家等判断基準

平成 28 年 10 月 28 日 空家等対策協議会決定

平成 30 年 11 月 6 日 同一部変更決定

(趣旨)

第 1 条 この基準は、四国中央市空家等対策の推進に関する特別措置法施行細則（平成 28 年規則第 44 号）第 2 条第 1 項の規定により、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）第 2 条第 2 項に規定する状態を判断する際の参考とすべき基準を定めるものとする。

(基本事項)

第 2 条 特定空き家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になじまないものであるところから、「特定空家等に対する措置」を講ずるか否かについては、個別の事案に応じ、総合的に判断するものとする。

2 判断にあたっては、愛媛県が示す技術的な助言、想定される南海トラフ地震、やまじ風をはじめとする気候風土、個々の立地条件等を踏まえるものとする。

(保安上危険の判断基準)

第 3 条 「そのまま放置すれば著しく保安上危険となるおそれのある状態」であることを判断する際は、次に掲げる状態（将来そのような状態になることが予見される場合を含む）に該当するか否かにより判断する。

(1) 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。

① 建築物が倒壊等するおそれがある。

ア 建築物に著しい傾斜あり、別表 1 に例示する状態にある。

イ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等があり、別表 1 に例示する状態にある。

② 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがあり、別表 2 に例示する状態にある。

(2) 擁壁が老朽化し危険となるおそれがあり、別表 3 に例示する状態にある。

(衛生上の判断基準)

第 4 条 「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」であることを判断する際は、次に掲げる状態（将来そのような状態になることが予見される場合を含む）に該当するか否かにより判断する。

(1) 建築物又は設備等の破損等が原因で、別表 4 に例示する状態にある。

(2) ごみ等の放置、不法投棄が原因で、別表 4 に例示する状態にある。

(景観の判断基準)

第 5 条 「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」であることを判断する際は、次に掲げる状態に該当するか否かにより判断する。

(1) 適切な管理が行われていない結果、既存の景観に関するルールに著しく適合せず、別表 5 に例示する状態となっている。

(2) その他、別表 5 に例示する状態にあり、周囲の景観と著しく不調和な状態となっている。

(生活環境保全の判断基準)

第6条 「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」であることを判断する際は、次に掲げる状態に該当するか否かにより判断する。

(1) 立木が原因で、別表6の状態にある。

(2) 建築物等の不適切な管理が原因で、別表6の状態にある。

(委任)

第7条 この基準に定めるもののほか、必要な事項は、市長が別に定めるものとする。

別表1

事 項	判断基準	判断項目の例
建築物の著しい傾斜	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。	<ul style="list-style-type: none"> ・基礎に不同沈下がある。 ・柱が傾斜している。
建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等	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、腐食等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。	<ul style="list-style-type: none"> ・基礎が破損又は変形している。 ・土台が不朽又は破損している。 ・基礎と土台にずれが発生している。
	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、腐食等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。	<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。

別表2

事 項	判断基準	判断項目の例
屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある	屋根ふき材、ひさし又は軒の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。	<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。
	外壁の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。	<ul style="list-style-type: none"> ・ 外壁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。
	看板、給湯設備、屋上水槽等に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。	<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、屋上水槽が転倒している。 ・ 看板、給湯設備、屋上水槽が破損又は脱落している。 ・ 看板、給湯設備、屋上水槽等の指示部分が腐食している。
	屋外階段又はバルコニーの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、傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。	<ul style="list-style-type: none"> ・ 屋外階段、バルコニーが腐食又は脱落している。 ・ 屋外階段、バルコニーが傾斜している。
	門又は塀の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。	<ul style="list-style-type: none"> ・ 門、塀にひび割れ、破損が生じている。 ・ 門、塀が傾斜して居る。

別表 3

事 項	判断基準	判断項目の例
擁壁が老朽化し危険となるおそれがある	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。	<ul style="list-style-type: none"> ・ 擁壁表面に水がしみ出し、流出している。 ・ 水抜き穴の詰りが生じている。 ・ ひび割れが発生している。

別表 4

事 項	状態の例
(1) 建築物又は設備等の破損等が原因	<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。
(2) ごみ等の放置、不法投棄が原因	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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。

別表 5

事 項	状態の例
既存の景観に関するルールに著しく適合しない状態	<ul style="list-style-type: none"> ・ 景観保全に係るルールに著しく適合しない状態となっている。
周囲の景観と著しく不調和な状態	<ul style="list-style-type: none"> ・ 屋根、外壁等が、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。 ・ 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。

別表 6

事 項	状態の例
(1) 立木が原因となっている	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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等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。
(2) 空家等に住みつけた動物等が原因	<ul style="list-style-type: none"> ・ 動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生し、又はそ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。 ・ 住みつけ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。 ・ 多数のそ族昆虫等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
(3) 建築物等の不適切な管理等が原因	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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。 ・ 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。

この基準は、空家法第2条第2項の解釈・適用の基準です。別表1から第6までに示された事項・状態の例は、同等に公益を侵害するおそれを持つものです。一例を挙げれば、単に「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」状態にあるだけではなく、「建築物の著しい傾斜」等に比肩する程度に公益が侵害されるおそれのある状態と理解しておく必要があります。

【平等原則・比例原則の実現への取り組み】

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例



公道に面する事案では、道路構造令（昭和45年政令第320号）第12条に規定される**建築限界**が重要な指標となります。

歩行者等の通行に支障を来すという点では、現住家屋も空き家も変わるものではなく、同じ指標で判断されなければなりません。

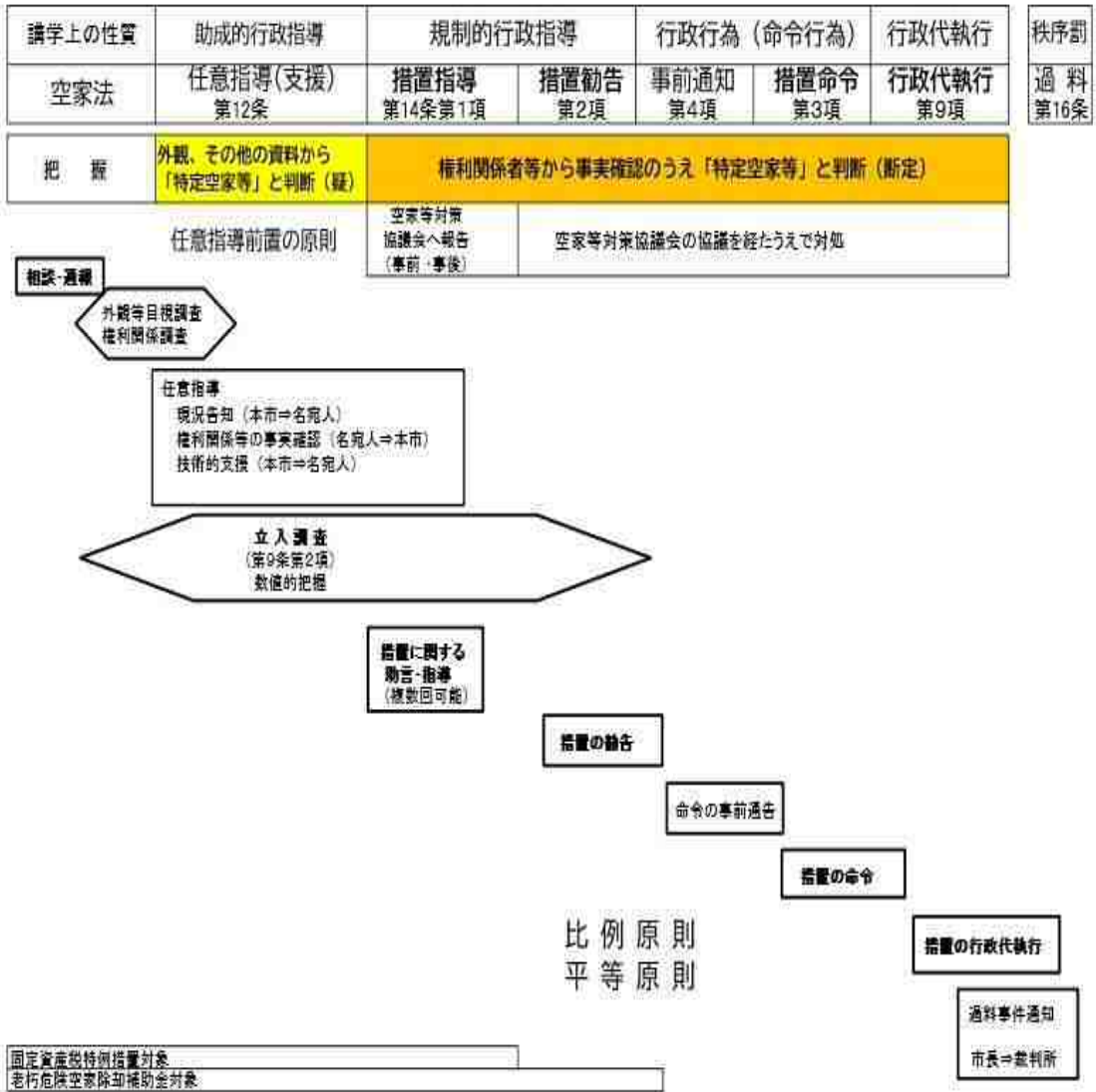
対処にあたっては、道路管理者との連携が欠かせません。

〔建築限界〕 道路において、構造物等により車両や歩行者の交通の安全性・円滑性に支障をきたすことを防ぐため、構造物を配置してはならない一定の幅、一定の高さの範囲を定めたものです。

第14条事案の取り扱いについて

平成29年1月27日 空家等対策協議会決定

空家法第14条等の適正な執行



* 当初決定後の空家等対策協議会の協議を踏まえ一部加筆しています。

悪影響の程度と切迫性に応じた空家法第14条の措置の限度について

令和2年1月14日 空家等対策協議会決定

悪影響の程度と危険等の切迫性に応じた空家法第14条の措置の限度

特定空家等の分類	悪影響の程度と危険等の切迫性			
	地域住民等の生命、身体又は財産に危険を及ぼすおそれがある。	地域住民等の生命、身体又は財産に著しい危険を及ぼすおそれがある。	地域住民等の生命、身体又は財産に著しい危険が切迫している。	地域住民等の生命、身体又は財産に著しい危険が切迫しており、そのまま放置できない。
そのまま放置すれば著しく保安上危険となるおそれのある状態	地域住民等の生命、身体又は財産に危険を及ぼすおそれがある。	地域住民等の生命、身体又は財産に著しい危険を及ぼすおそれがある。	地域住民等の生命、身体又は財産に著しい危険が切迫している。	地域住民等の生命、身体又は財産に著しい危険が切迫しており、そのまま放置できない。
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	地域住民等の健康に悪影響を及ぼすおそれがある。	地域住民等の健康に著しい悪影響を及ぼすおそれがある。	地域住民等の健康だけでなく生命、身体又は財産の危険が切迫している。	地域住民等の健康だけでなく生命、身体又は財産の危険が切迫しており、そのまま放置できない。
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	既存の景観に関するルールに適合しない。	既存の景観に関するルールに著しく適合しない。	上の2項目に相当する事態は通常想定されない。	上の2項目に相当する事態は通常想定されない。
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	地域住民等の生活環境に悪影響を及ぼしている。	地域住民等の生活環境に著しい悪影響を及ぼしている。	〔 同上 〕	〔 同上 〕
措置の限度	助言・指導 (第14条第1項)	勧告 (第14条第2項)	命令 (第14条第3項)	代執行 (第14条第9/10項)

この表は、空家法第14条の施行にあたり、比例原則（達成されるべき目的とそのために取られる手段としての権利・利益の制約との間に均衡を要求する原則）を逸脱することのないように「悪影響の程度と危険等の切迫性」に応じた措置の限度を示すものです。

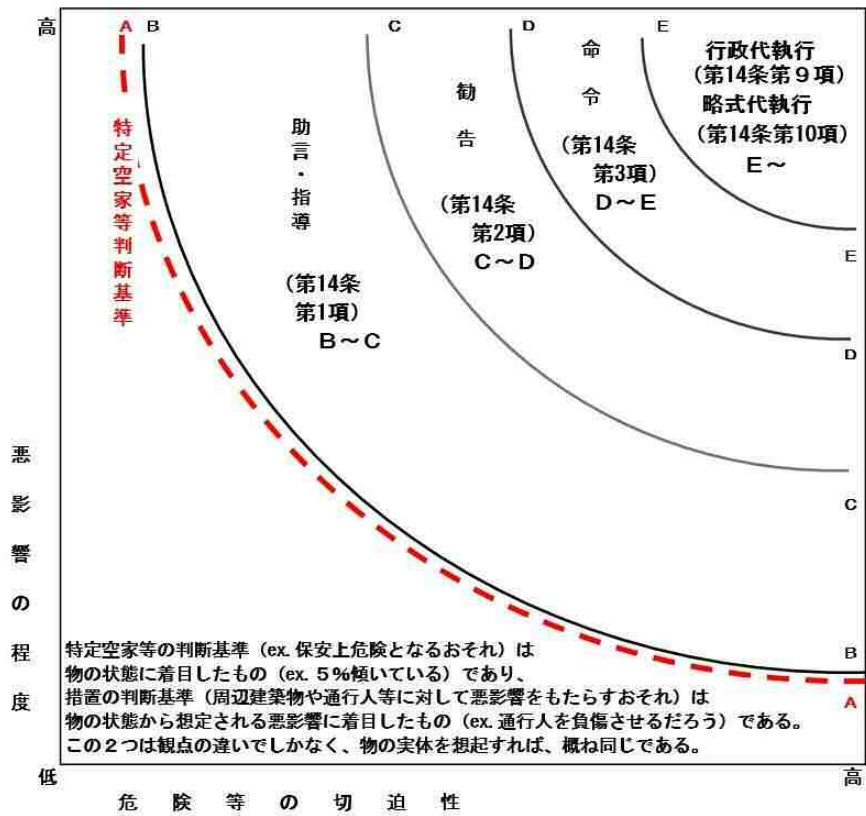


略式代執行事例（平成30(2018)年12月）

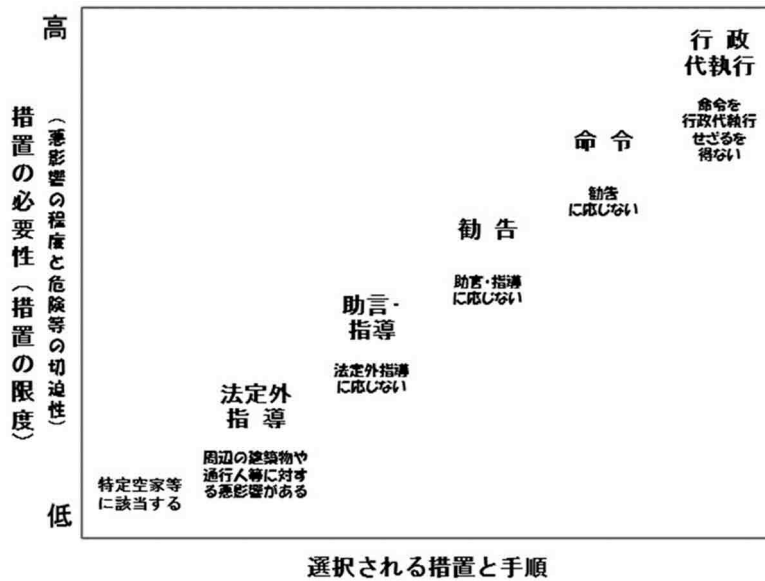
- 建物敷地とも相続人が存在しませんでした。
- 屋根は構造材の腐食と崩落が進んでいました。
- 傾斜は20/120(南東角柱)、北面は隣家生垣に倒れ掛かり、壁面・構造材の崩壊が進んでいました。
- 台風に際して近隣で実害が発生しました。

[参考]

「悪影響の程度と危険等の切迫性」と第14条の適用のイメージ図



措置の必要性和選択される措置と手順



第14条第10項（過失なく確知できないとき）の判断基準について

平成30年2月13日 空家等対策協議会決定

不明裁決申請に係る権利者調査のガイドライン（平成26年5月23日 国総収第14号 国土交通省総合政策局総務課長通知）に示された土地収用法における不明裁決の取扱いを参考とし、これに示される程度の調査・把握を行ったうえで、誰ひとり所有者の所在を把握できない場合には過失なく確知できないときに該当するものと判断する。

〔協議会での議論を提案説明・協議を文章化したものです。〕

土地収用にあたり、収用委員会は、土地所有者及び関係人の氏名及び住所等を明らかにして裁決しなければなりません。案件によっては裁決までにこれらを確知できないことがあります。その場合、収用委員会は、明らかにならなかった部分を不明として裁決することができ、「不明裁決」と呼ばれています。

このガイドラインは、起業者が収用委員会へその裁決を申請する際に、「過失がなく権利者を知ることができない場合」について示すものであり、行政が現実に行い得る権利者調査の水準が示されています。

空家法第14条第10項の運用にあたっては、この水準の調査を行ってもなお誰ひとり所有者の所在を把握できない場合に「過失なく確知できないとき」に該当するものと考えられます。

空家法第14条では、共有者の一部の所在が明らかではない場合であっても、判明者のみで可能な措置もありますので、同条第1項から第9項までにより対処すべきものと考えられます（土地収用では、収用裁決により権利が移転し又は消滅します。この点は共有であっても変わりません。）。

令和3年民法改正前であれば、処分行為については共有者全員の同意、管理行為については持分権の過半数の持分の同意、保存行為については共有者各自の判断により行うものとされ、処分行為及び管理行為（持分権の過半数の同意を）については財産管理人の選任を必要としました。

しかし、令和3年民法改正により、財産管理人の選任ではなく裁判所の同意で可能となりました（民法第251条第2項及び第252条第1項以下）。

また、部分的な措置であれば保存行為（民法第252条第5項（旧252条ただし書きと変わらず））として対処し得る場合などがあります。

4. 協定

四国中央市の空家等対策のための金融支援に係る連携協力協定（平成30年12月20日締結）

<p>四国中央市の空家等対策のための金融支援に係る連携協力協定書</p> <p>四国中央市（以下「甲」という。）、株式会社愛媛銀行（以下「乙」という。）及び住宅金融支援機構四国支店（以下「丙」という。）は、空家等対策に関する金融支援に関して、次のとおり協定を締結する。</p>	<p>（秘密情報及び個人情報の取扱い）</p> <p>第6条 本協定に關連して知り得た秘密情報及び個人情報情報の取扱いについて、別紙のとおり定める。</p>
<p>（目的）</p> <p>第1条 甲、乙及び丙は、四国中央市における空家等対策に関し、相互の連携を強め、それぞれが有する機軸を効果的に連携することにより、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。</p>	<p>（その他）</p> <p>第7条 本協定に定める事項に異議が生じた場合又は本協定に定めのない事項で必要がある場合は、甲、乙及び丙が協議して決定するものとする。</p>
<p>（取組事項）</p> <p>第2条 甲、乙及び丙は、本協定に基づき、四国中央市における次の各号に掲げる事項に係る金融支援について、連携して取り組むものとする。</p> <p>(1) 空家のリユース（住宅について譲渡、売却又は貸借を行うことという。）</p> <p>(2) 空家のリメイク（住宅について増築、改築、模様替え又は修繕を行うことという。）</p> <p>(3) 空家のリサイクル（既存住宅を取り壊し、住宅を新築することという。）</p>	<p>この協定の証として、本協定書を3通作成し、それぞれ署名のうえ、各自1通を保有するものとする。</p> <p>平成30年12月20日</p>
<p>2 甲、乙及び丙は、前項の取組を進めるために、空家等対策に係る情報発信をそれぞれ行うものとする。</p>	<p>(甲) 愛媛県四国中央市三崎宮川4丁目6番55号 四国中央市</p> <p>四国中央市長</p>
<p>（実施）</p> <p>第3条 本協定に關わる連携の実施にあたり、甲、乙及び丙の間で取決めが必要となる場合は、別途協議するものとする。</p>	<p>(乙) 愛媛県松山市勘山町2丁目1番地 株式会社愛媛銀行</p> <p>頭取</p>
<p>（確認事項）</p> <p>第4条 甲、乙及び丙は、本協定の締結により、乙及び丙が甲以外の地方公共団体と連携・協力すること及び甲が乙及び丙以外の民間企業等と連携・協力することを妨げるものではないことをそれぞれ確認する。</p>	<p>(丙) 香川県高松市番町1丁目6番6号 独立行政法人住宅金融支援機構四国支店</p> <p>支店長</p>
<p>（有効期間）</p> <p>第5条 本協定の有効期間は、本協定締結の日から起算して1年間とする。ただし、期間満了の1月前までに、甲、乙又は丙から更新しない旨の意思表示がなされないときは、本協定は更に1年間更新されるものとし、その後もまた同様とする。</p>	

四国中央市空き家・空き地対策連携協力基本協定（令和4年2月16日締結）

<p>四国中央市空き家・空き地対策連携協力基本協定書</p> <p>四国中央宅建協会、愛媛県建築士会四国中央支部、愛媛県行政書士会四国中央支部、愛媛県土地家屋調査士会四国中央支部及び愛媛県司法書士会四国中央支部並びに四国中央市（以下「連携団体」という。）は、四国中央市における空き家及び空き地に関する施策を推進するため、次のおり協定を締結する。</p>	<p>この協定の証として、本協定書を6通作成し、それぞれ署名のうえ、各自1通を保有するものとする。</p>
<p>（目的）</p>	<p>令和4年2月16日</p> <p>四国中央宅建協会 会長</p>
<p>第1条 本協定は、連携団体が連携協力して、空き家及び空き地に関する施策を推進することと、地域社会の持続的な発展を実現することを目的とする。</p>	<p>愛媛県建築士会 四国中央支部長</p>
<p>（連携協力する事項）</p>	<p>愛媛県行政書士会 四国中央支部長</p>
<p>第2条 連携団体は、前条の目的を達成するため、次に掲げる事項について連携協力するものとする。</p>	<p>愛媛県土地家屋調査士会 四国中央支部長</p>
<p>（1） 四国中央市空家等対策計画に基づき（事項）</p> <p>（2） 前号のほか空き家及び空き地に関する事項</p>	<p>愛媛県司法書士会 四国中央支部長</p>
<p>（会議）</p>	<p>四国中央市長</p>
<p>第3条 本協定に基づき（連携協力を円滑に推進するため、連携団体の代表者により構成する四国中央市空き家・空き地対策連携協力推進会議を設置する。</p>	
<p>（その他）</p> <p>第4条 本協定に定めのない事項について必要がある場合は、連携団体が協議して定めるものとする。</p>	
<p>2 本協定については、締結の日から5年毎に、その実施状況等を勘案し、必要があるときは検討を加え、所要の措置を講ずるものとする。</p>	

第2期四国中央市空家等対策計画

令和5年3月 公表

四国中央市建設部建築住宅課空家等対策室
799-0413 愛媛県四国中央市中曾根町500番地
電話 0896-28-6184
<http://www.city.shikokuchuo.ehime.jp/>