

四国中央市空家等対策計画草稿論点表 (ver1.0)

第 1 章 計画の目的と位置づけ

第 1 節 策定の背景と目的

第 2 節 位置づけ

第 1 項 法的位置づけ

第 2 項 上位計画等との連携と整合性

第 3 節 計画期間

第 2 章 空家の現状と課題

第 1 節 現状

〔視点〕

なぜ空家が発生するのか？

なぜ空家が放置されるのか？

少子高齢化が水平飛行に入るのはいつか？

住宅・宅地のニーズは？

家族像は？

空家に関わるコストパフォーマンスは？

空家が放置され増加するとどうなるのか？

まちなか、農村、山村といったロケーションによる違いは？

やまじ風など気候風土に応じた対応は？

(活用する統計資料等)

人口及び世帯数の動向(国勢調査)

地価公示・地価調査(国土交通省・愛媛県)

住宅・土地統計調査(総務省)

住生活総合調査(国土交通省)

空家実態調査(国土交通省)

空き家所有者に関するアンケート調査及びインタビュー調査報告書

(全国宅地建物取引業協会連合会)

四国中央市空き家等実態調査(四国中央市)

固定資産概要調書(本市～総務省)

過疎地域等における集落の状況に関する現況把握調査報告書(国交省ほか)

厚生労働白書(厚生労働省)

空家相談ケース分析(四国中央市)

地震関係資料(気象庁等)

都市計画決定ほか地域や地区を指定する図書(四国中央市等)

第2節 課題

空家に隣接する不安の解消と安全の確保

地域の活力の回復

空家の抑制や防止の必要性

単独セクターだけで対応できない空家対策

人口や世帯は減少傾向にあるが住宅床面積は拡大傾向にある

地域特性によってニーズが異なる

単独のセクター・主体のみで対応することは難しい

ゴーストタウン化は遠くない

自助共助の認識

第3章 空家等対策の基本的な考え方

第1節 対象とする空家等

空家法第2条で規定する「空家等」(「特定空家等」を含む。)とする。

予防的視点から、空家等になる見込のある建築物も対象にする。

跡地利用にも言及する(次なる空地問題を生じさせない)。

古いブロック塀など空地対策にも一定の範囲で言及する。

第2節 対象地区

市域全域

第3節 対策の基本理念

今ある不安の解消

インフラたる住宅・宅地のリメイク

社会協働の実現

第4節 対策の基本方針

局面（フェーズ）に応じた対応

部門横断的な幅広い対応

事案の特性に応じた対応

様々なセクターの協働による対応

第4章 具体的な施策

空家の発生予防

不適格住宅の建替の推進

宅地の整序

空地のブロック塀など

中古住宅の流通・活用の促進

老朽空家の更新の促進

残地の効率的な処分と活用

管理不全状態の未然防止

税制（固定資産税）

空家法の適正な執行

緊急安全対策

- ・その理論構成
- ・その対象・範囲
- ・その条件
- ・その費用

「敷居の低い」「間口の広い」「悩みを解決できる」相談体制づくり

セクター間の協働の実現

第5章 実施体制と計画の検証

第1節 実施体制

『「市民が主役の市民自治の確立」を基本理念として、市民の権利と責務、議会や市の役割と責務を明確にし、協働によるまちづくりを実現する』という自治基本条例前文を踏まえ、積極的に様々なセクターの協働を進めます。

空家をもたらす問題は多岐にわたり、そこに見出される課題も複雑です。一つの事象を様々な角度から検討する必要がある、局面に応じて必要とされる手助けを異なってきます。問題を抱える市民は、様々な専門家の手助けがなければ前へ進むことはできません。また、専門家同士も、異分野の専門家の見解を必要とする場面があります。

そこで、空家問題を具体的に解決していくにあたり核となる協議体（四国中央市空家対策コンソーシアム（仮称））を構築したいと考えます。

空家対策コンソーシアムは、様々な職能団体、地域団体、公共機関から参加を求め、個々の市民の具体的な課題を共に解決を進めていこうとするものです。また、参加者同士も互い切磋琢磨し、空家問題に関する知見を深めることができます。

市民の立場からみると「コンソーシアムの窓口へ相談すれば、然るべき専門家や役所の紹介を受けることができる。複数の専門家の関与が必要とされる場合も一元的な対応が期待でき、無料・有料のサービスを円滑に享受することができる。」というものであり、個々の市民が抱える課題の解決の促進が期待されます。

第2節 計画の検証

空家問題は、即座に対応を求められる課題から長期間にわたる課題まで様々な課題が混在していますが、この計画が実効性・具体性のある計画となるように、いわゆるPDCAサイクルにより柔軟な見直し等を実施し、効果的な空家対策を講じます。