

第3章 空家等対策の基本的な考え方

第1節 対策の基本理念

〔基本理念〕

- (1) 市民が直面する不安の解消
- (2) 地域の住環境の向上
- (3) 所有者、地域住民、専門家、事業者、行政等による協働

空家が増加しています。10年後には概ね1.6倍（全国ベース）に増加すると推計されています。空地も多く目につくようになりました。このことと真正面から向かい合わなければなりません。

空家・空地が増加と人口減少には強い相関関係がみられます。単純に考えれば、人口減少に応じて1世帯当たりの宅地面積は増加して、住生活水準の向上が実現するはずですが、これを阻む要因を探り出し、対応を進める必要があります。

従来、空家問題は私有財産の問題として捉えられていましたが、「公共の福祉」の観点から空家法が制定され、取り組みが進められることになりました。当市においても、これまでに経験したことのない縮減局面のなかで、5年10年先ではなく、将来の四国中央市を見据えた対策を進める必要があります。

そこで、前章で浮かび上がった課題を踏まえ、3つの基本理念を定立します。

【基本理念1】市民が直面する不安の解消

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、身体又は財産の保護を図る必要があります。

周辺に悪影響を及ぼす管理不全な空家等について、市民が直面する不安の解消を進め、安全で安心できる市民生活の実現に努めます。

【基本理念2】地域の住環境の向上

人口減少対策が進められていますが、政策効果が発揮されるまでには長い年月を要します。今後も人口減少が続くなか、増加する空家・空地を活用して、既成市街地の荒廃を回避し、住生活水準の改善に努めます。

【基本理念3】所有者、地域住民、専門家、事業者、行政等による協働

個々の不動産の所有者は、権利に応じた義務を負うものであり、その義務は適正に果たされなければなりません。しかし、空家・空地に関わる問題は、個々の所有者だけで解決できるものではありません。

そこで、その所有者や行政だけでなく、地域住民や不動産・法務・建築等の専門家、民間事業者などの多様な主体が協働を進めることで、総合的な空家対策の取り組みに努めます。

第2節 対策の基本姿勢

〔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。

【基本姿勢1】空家の所有者等の支援による解決

不動産は、その役割を終えると、市場原理による評価を受け、売却され、新たな所有者の下で新たな用途で活用されることとなります。このような不動産の活用サイクルが繰り返されて、個々の不動産の現在があります。

人口が増加する局面では供給量に限りのある不動産の価格は上昇しますが、人口が減少する局面では供給量の調整されない不動産の価格は下落します。これによって、不動産の活用サイクルが一定程度滞ることは、市場原理の下にある以上、致し方ありません。それでも、経済の流れが順調であれば、面積単価が下がる一方で売買面積が拡大することも期待されます。

空家問題として語られる多くの事案を見合わせると、不動産の活用サイクルが円滑に作用しなくなり、空家問題が発生しています。所有者等の経済的な価値判断から不動産の活用サイクルを止めているものについては、所有者等が市場評価を受け入れるならば解決することです。

しかし、たとえば敷地接道基準を満たさない建物・宅地は、通常、積極的に市場価値が認められるものではなく、不動産の活用サイクルから弾き出されてしまいます。

当市の務めは、先に掲げた3つの理念を踏まえながら、公共の福祉の実現に必要な限りにおいて、不動産の活用サイクルから弾き出された空家を活用サイクルのなかへ戻すように支援することです。

また、不動産の活用サイクルを円滑に作用させるために、所有者等が自らの責任において解決すべき課題についても、公共の福祉の実現に必要な限りにおいて、一定の支援を進めることが重要です。

【基本姿勢2】住生活水準の向上の実現

目の前にある危険な空家に対応していくことは、行政として大切な責務です。しかし、それは際限なく続き、さらに増えていきます。

単純な図式では、人口減少に応じて1世帯当たりの宅地面積が増え、住生活水準の向上

が実現するはずです。これを実現できた都市が人口減少時代に生き残り、実現できない都市は人口流出に拍車がかかり、文字通りゴーストタウンと化すものと考えられます。

空家問題は、局所的な問題ではなく、当市の将来に大きく関わる問題です。

第3節 対策の基本方針

対策の基本方針として「局面（フェーズ）に応じた取り組み」と「個別事案に総合的に対応できる体制づくり」を掲げます。

空家をめぐる局面を4つに集約して、それぞれの局面（フェーズ）に応じて取り組みを進めます。

- 〔フェーズ1〕 空家発生の予防
- 〔フェーズ2〕 空家の流通・活用の促進
- 〔フェーズ3〕 管理不全な空家等の対策
- 〔フェーズ4〕 空家跡地の活用の推進

また、個々の空家問題は、個別事情が複雑に絡み合った結果であり、画一的な対応では必ずしも解決に結びつきません。

そこで、個別事案に総合的に対応できる体制づくりが必要になります。

- 〔サポート1〕 官民一体となった支援体制の確立
- 〔サポート2〕 行政機関の一体的対応の推進

第4節 対象とする空家等

当市において対策の対象とする空家等は、空家法第2条第1項で規定される空家等（建築物又はこれに付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）のうち、その管理が不全であることから周辺に悪影響を及ぼすことが懸念されるものします。

ただし、空家等のうち「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」ものについては、その管理が不全であることから周辺に悪影響を及ぼすものでない限り対象としません。

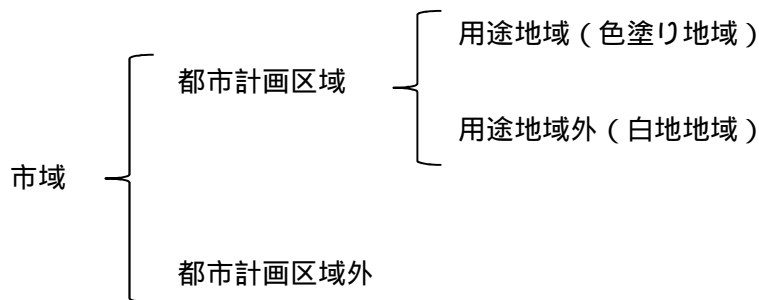
なお、空家等の発生を抑制する施策については、現に空家等であるものに限りません。また、跡地の活用等に関する施策についても同様とします。

第5節 対象地区

市域全域とします。

但し、全ての施策が全ての地域で有効であるとは限らないことから、必要に応じて施策に内容等を工夫するものとします。

具体的には、四国中央都市計画区域の基本的な区分に従い、「都市計画区域の内か外か」と「用途地域の内か外か」という2つの指標により、「用途地域」、「都市計画区域内で用途地域外」、「都市計画区域外」という区分を用います。



都市計画は、まちづくりの根幹であることはもちろん、策定作業が進められている立地適正化計画との整合性も高まります。

個々の施策の実施にあたっては、既成市街地と農村地区では、敷地の広さや建物の規模も異なり、地域の実情に応じた施策の展開を進めます。