

四国中央市空家等対策計画（案）の概要

この計画のプロフィール

〔法的位置づけ〕

空家法第 6 条第 1 項に規定する空家等対策計画

〔計画期間〕

平成 29（2017）年度から平成 34（2022）年度まで

〔対象とする空家等〕

空家法第 2 条第 1 項規定される空家等

ただし、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、又は管理するものを除きます。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。

〔対象地区〕

市内全域

ただし、地域特性に応じて、施策の内容等を工夫します。

空家法（空家等対策の推進に関する特別措置法）では、行政処分（第 14 条）や調査権限（第 9 条）については、ナショナルミニマムとして明確に規定していますが、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については、各市町村が空家等対策計画を作成して地域の実情に応じて適切に講ずるよう努めるものとされています。

特 徴

「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」という積極姿勢を打ち出すものです。

「官民一体となった窓口」として「四国中央市空家対策コンソーシアム（仮称）」の構築に取り組み、これを核として空家問題を具体的な解決を進めます。

空家法第 14 条の執行を中心とした対症療法的な施策に留まらず、空家・空地を活用した住生活水準の向上を目指して、「空家発生の予防」、「空家の流通・活用の促進」、「当事者支援施策の充実」並びに「空家跡地等の活用の推進」などに紙幅を割いています。

今後、取り組んでいこうとする施策として、「建築が認められない敷地の解消を支援する仕組みづくり」、「仮登記・分筆を活用した道路拡幅用地の確保」、「土地をプールする仕組みづくり」、「民事調停等活用の支援」、「当市独自の固定資産税軽減措置」などを示しています。

空家の現状と見通し

〔市内の空家数〕
空家総数 3,033 戸
（空家率 8.4%）
うち危険度高 1,193 戸

〔今後の見通し〕
今後 10 年間で
概ね 1.6 倍増（全国ベース）

10 年後には
人口が7万9千人に減り
空家は控えめにみても
5千戸以上に増える。

どうしよう？



〔 課 題 〕

- (1) 市民が直面する空家に対する不安
- (2) 旧来の居住エリアの荒廃に関する懸念
- (3) 地域一丸となって協働で進める必要性

(1) 市民が直面する空家に対する不安

やまじ風が吹く当地では、空家の危険性は高く、大きな不安を与える。
空家の隣接者等の危険と不安は空家の増加とともに増大する。
空家の所有者等も「どうしていいかわからない」という不安を抱えている。

(2) 旧来の居住エリアの荒廃に関する懸念

10 年後には人口が7万9千人に減り、空家が5千戸を超える。
既成市街地等の空洞化が進み、荒廃が懸念される。

(3) 地域一丸となって協働で進める必要性

様々な協働によって空家対策を推進していくことが最善の道であり、
協働の仕組みづくりや道具立てを積極的に推進していく必要がある。

〔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



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が増加して、
住生活水準が向上するはず！
これを阻む要因を探り出し、
対応を進めることがポイント。

〔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。**

原則：「空家」という私有財産の問題は、市場原理によって解決されるべきものです。

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になります。
ところが、この活用サイクルが滞り、空家問題が発生しています。

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、
市場原理による解決を支援することです。

たとえば敷地接道基準を満たさない建物や宅地は、
通常、積極的に市場価値が認められるものではなく、
市場原理によって解決することは期待できません。
これを市場原理によって解決できるように支援する必要があります。
同じく、
市場原理だけでは公共の福祉を実現することが期待されない場合には、
一定の支援を進めることが重要です。

目の前の危険な空家に対応するだけでなく、
不動産の活用サイクルを邪魔するものを取り除き、
人口減少で増加する空家・空地に
住生活水準の向上を実現しましょう。
空家問題は、まちの将来に関わる問題ですね。
空家が増える速さに負けないように
みんなで取り組みましょう。



〔基本方針〕

「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」

局面（フェーズ）に応じた取り組み

- 〔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〕 空家跡地の利用の推進**

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

建物の維持管理と機能向上

- 木造住宅耐震診断補助事業
- 木造住宅耐震改修補助事業
- 住宅リフォーム等補助事業

敷地接道基準と街づくりの取り組み

- 狭あい道路拡幅整備事業
- 小規模・短期間・民間主導の土地区画整理事業
- 空家数1.6倍増に対応する新たな試み

〔フェーズ2〕 空家の流通・活用の促進

空家の流通の促進

- 建物状況調査（インスペクション）の普及促進
- 既存住宅価格の透明化の促進
- 空き家バンク活用の促進
- 移住施策等との連携

空家の活用の促進

- 公益的活動拠点としての活用の支援
- 流通に適さない空家の対応
- 適正な情報提供による支援

〔フェーズ3〕 管理不全な空家等の対策

空家法第14条等の適正な執行

- 空家等の判定基準
- 特定空家等の判定基準
- 任意指導前置の原則
- 立入調査による把握
- 時機を逃さない助言・指導（法定）
- 適正な行政措置の担保
- 他法連携の推進

空家に関する正確な情報の把握

- 現実的で有用性の高いデータベースの整備

当事者支援施策の充実

- 固定資産税の減免措置
- 空家対策情報冊子の配布
- 民事調停等活用の支援
- 老朽危険空家除却事業補助金の充実

空家法に規定されていない課題

〔フェーズ4〕 空家跡地の活用の推進

空地の減少策

- 空地の活用の促進
- 空地の発生予防
- 公有地化と緑地化

空地の安全対策

- 空地のブロック塀等の対策
- 空地の不法投棄等の対策



個別事案に総合的に対応できる体制づくり
〔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

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。
個別事案に総合的に対応できる体制づくりが必要です。

〔サポート1〕 官民一体となった支援体制の確立

官民一体となった窓口と対応

四国中央市空家対策コンソーシアムを構築

民間活力の導入

地区別対応の枠組み

〔サポート2〕 行政機関の一体的対応の推進

ワンストップ窓口の充実

他法施策との連携

行政機関の連絡体制の強化

計画の検証

Plan（計画）→ Do（実行）→ Check（評価）→ Act（改善）
の4段階を繰り返し、実効性・具体性のある計画となるように柔軟な見直し等を実施し、効果的な空家対策を講じます。

官民協働の取り組みで
魅力のあるまちづくりを
進めましょう。

