

第2期
四国中央市空家等対策計画（案）

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	35
15.	その他空き家に関する対策の実施に関し必要な事項	36
15.1	方策の体系	36
15.2	実施計画	37
15.3	年次計画の検証	38

〔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。

空き家： 一般的に常用される「空き家」を意味します。ただし、たとえば住宅・土地統計調査における「空き家」のように一定の定義の下に「空き家」と表記されている場合があります。

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。

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。

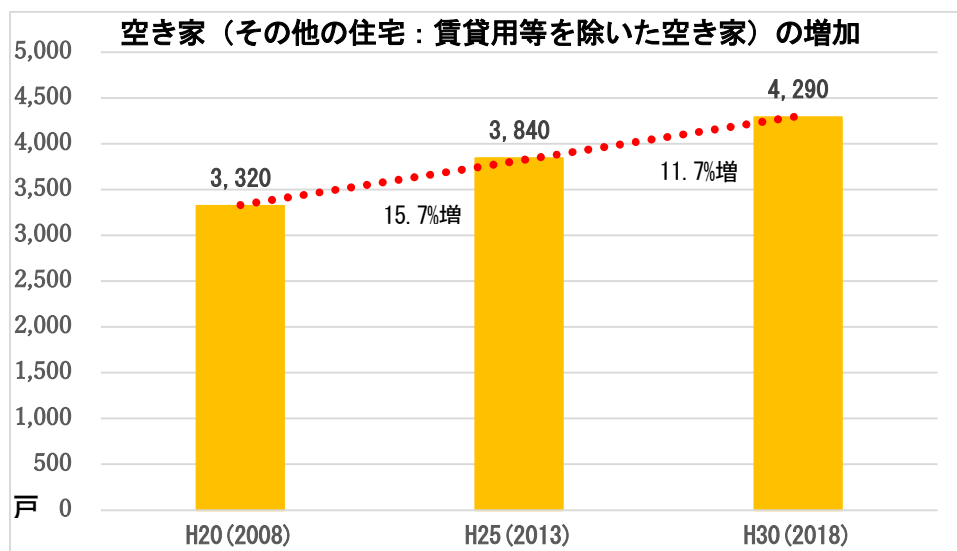
しかし、令和2(2020)年国勢調査、平成30(2018)年住宅・土地統計調査をはじめとする統計資料は、取り組みの充実・強化の必要性を示唆しています。また、市議会においても、様々な指摘や提案がされています。

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

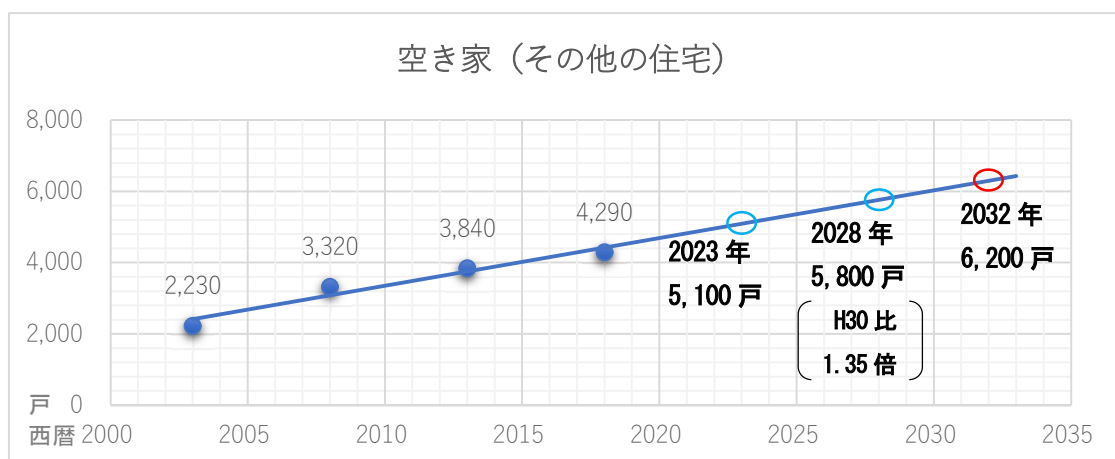
本市が令和4年夏に実施した推計調査によれば、「空家等」に相当する外観を有する建物が3,987棟存在し、そのうち837棟が「特定空家等」に相当する外観を有します。さらに、そのうち279棟が早急に詳細な把握を進める必要があるものと判断されています。

	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(2020)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。この推計は、平成15(2003)年から平成30(2018)年までの推移をもとに線形推計したものです。



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(R2(2018))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。

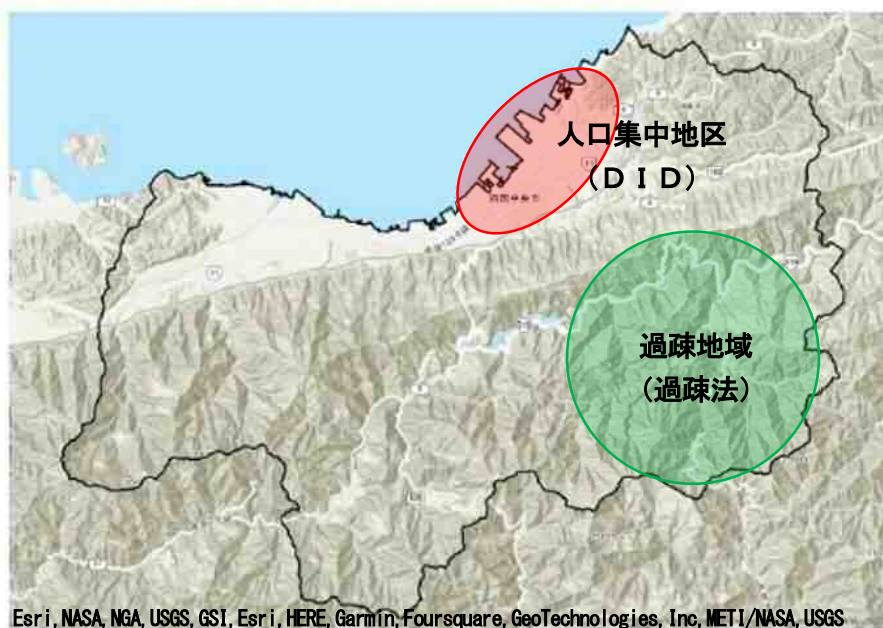
4. 第 2 期計画の期間とその対象

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 比 1.44 倍）にのぼるものと推計されます。

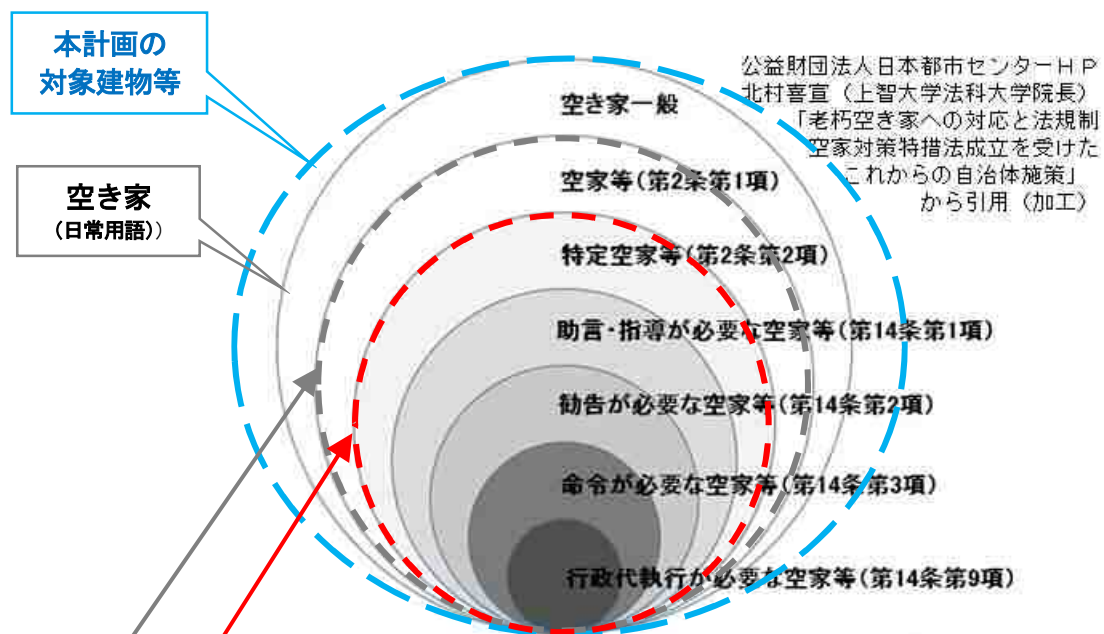
4.2 対象地区

本市全域とします。本市の市域は、東西約 30km、南北約 20km、面積は約 420k m²と広大で、人口集中地区（DID）、農村地域、漁村地域、過疎地域（過疎法）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。



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いうち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年2月に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市内の専門職団体との間で締結しました。

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及び愛媛県司法書士会四国中央支部と本市との間で、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。

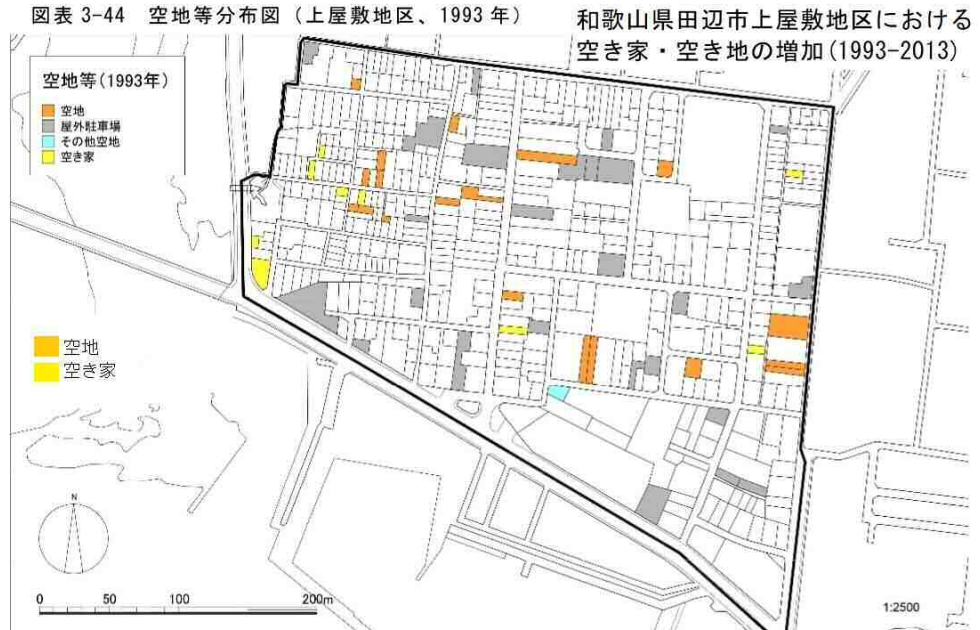
四国中央市空き家・空き地対策連携協力基本協定締結式 (R4.2.16)



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、「SDGs」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 (H28~R3) ⇒ 中間見直し ⇒ 300 件 (H28~R14)

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 (H30 調査) ⇒ 中間見直し ⇒ 4,700 戸 (R12 調査)
〔 愛媛県計画 7.3 万戸 (H30 調査) ⇒ 8.0 万戸 (R12 調査) 〕

7. 目標達成の方策

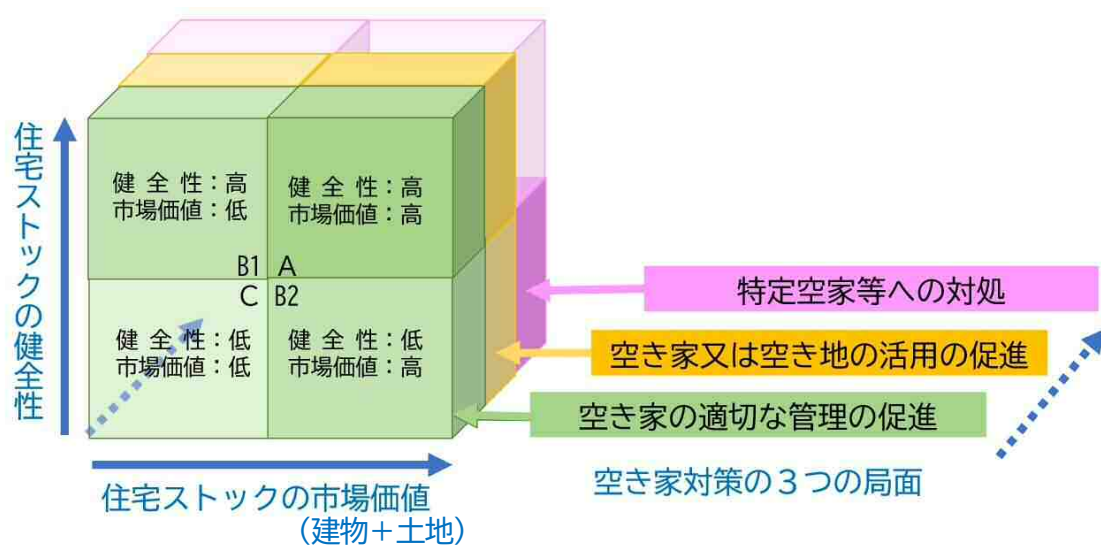
住宅ストックは、宅地の上に建物が建てられることで形成され、必要に応じて建物の修繕や建て替えが行われ、住宅ストックとして維持され、承継されます。

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。

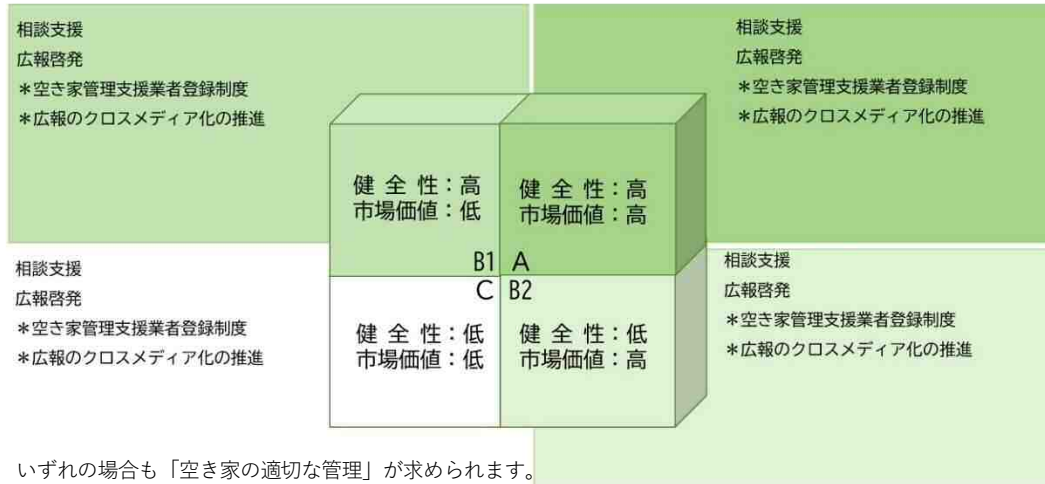
さらに、空き家対策の指標となる「住宅ストックの健全性」を縦軸に、空き家再生の指標となる「住宅ストックの市場価値（建物+土地）」を横軸にとり、健全性も価値も高い（A）、健全性は高いが価値は低い（B1）、健全性は低いが価値は高い（B2）、健全性も価値も低い（C）、以上4つの領域に分けて方策を講じます



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



いずれの場合も「空き家の適切な管理」が求められます。

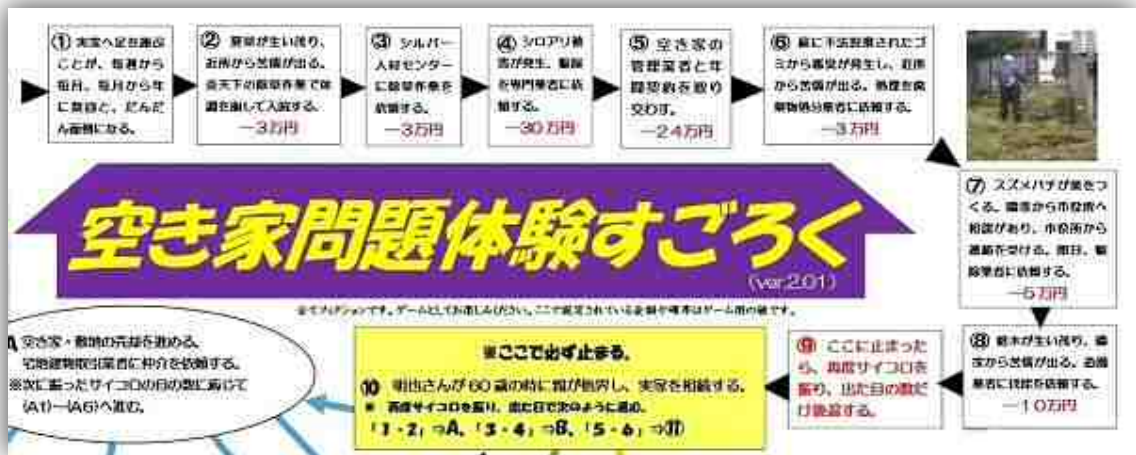
*は新たに検討すべき施策

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 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 空家のままでもいいのか（4頁）
2-1 あなたの空家が空家対策になるのか（5頁）
2-2 空家も活用すると大変なことになりませんか（7頁）
2-3 空家も活用するメリット（8頁）
3-1 空家のリニューアル（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 空家対策の推進に関する自治体連絡先（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

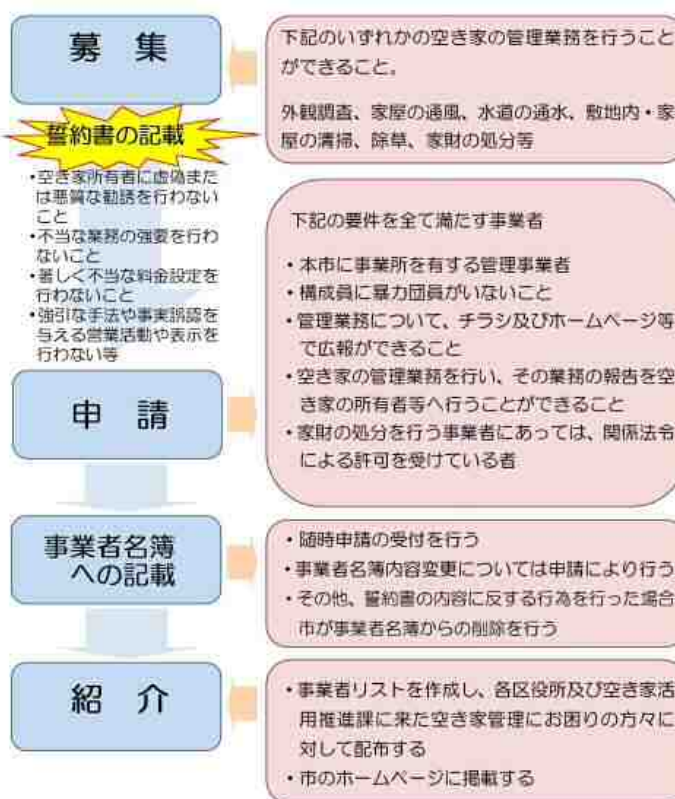
本市の産業構造及び就業構造から、市内企業に就職しても市外の事業所で勤務するケースが多く、転勤に伴い発生する空き家の管理が課題となります。

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。また、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による民法等の改正が令和5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あります。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」を実現する立場から必要とされる限りで、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

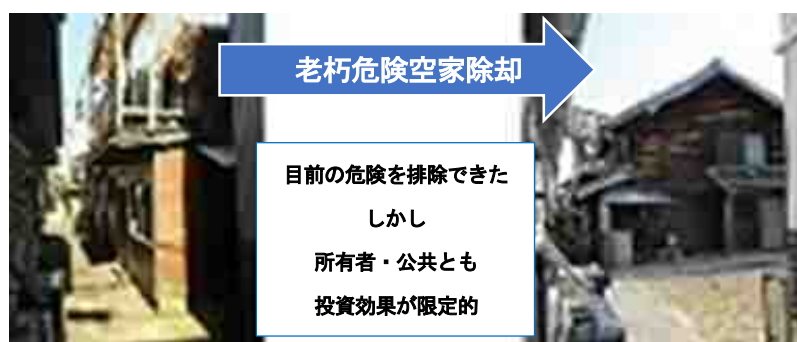
これまでの取り組みに加えて、第2期においては、「個に応じた空き家対策の充実と推進」という基本理念の下に、新たに「空き家又は空き地の活用阻害要因への対応」及び「既存住宅活用の促進」を支援する施策を推進します。

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
- 道路部分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進め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、1971年にセントルイス市（アメリカ・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。

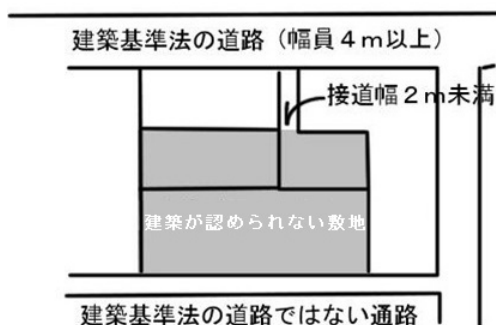
日本でも、「つるおかランド・バンク」や「かけがわランド・バンク」などの取り組みがあり、令和 2(2020)年には国土交通省が「ランドバンクの活用等による土地の適切な利用・管理の推進に向けた先進事例構築モデル調査」を行っています。



【接道不良】

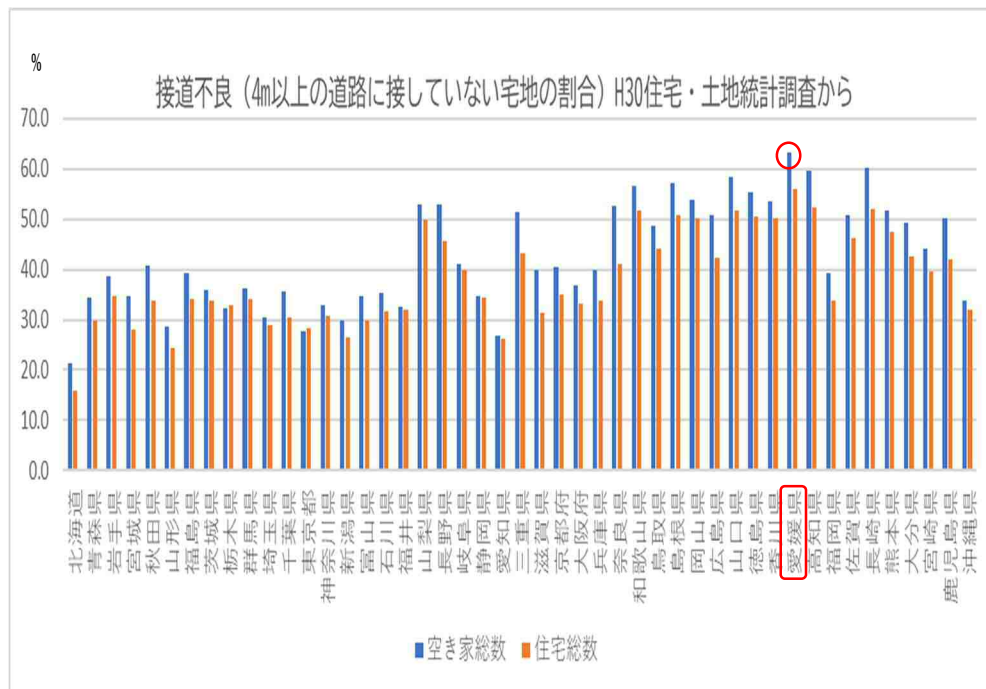
建築基準法では、原則として建築敷地が幅員 4 m以上の道路（国道、都道府県道、市町村道など）に 2 m以上接していること（敷地接道基準）が求められます。

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、建築基準法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 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/siryou/tnn/tnn0368pdf/ks0368017.pdf>

【農地付き空き家】

農地法（農地取得）の問題から、農家住宅の移転にあわせて円滑に農地を移転できないという課題です。

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

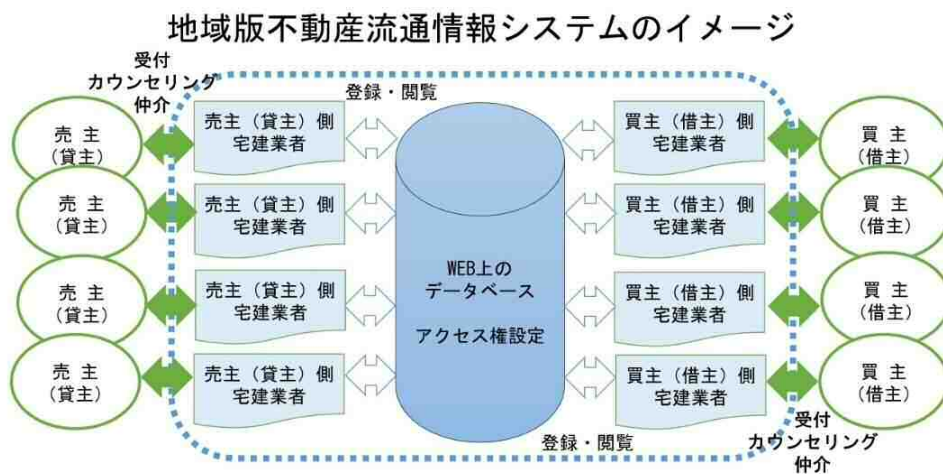
住宅の品質確保の促進に関する法律に基づく既存住宅売買瑕疵保険の利用に必要とされる既存住宅状況調査（インスペクション）の費用の一部を補助することで、空き家をはじめ既存住宅の市場の活性化を促すことを検討します。



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

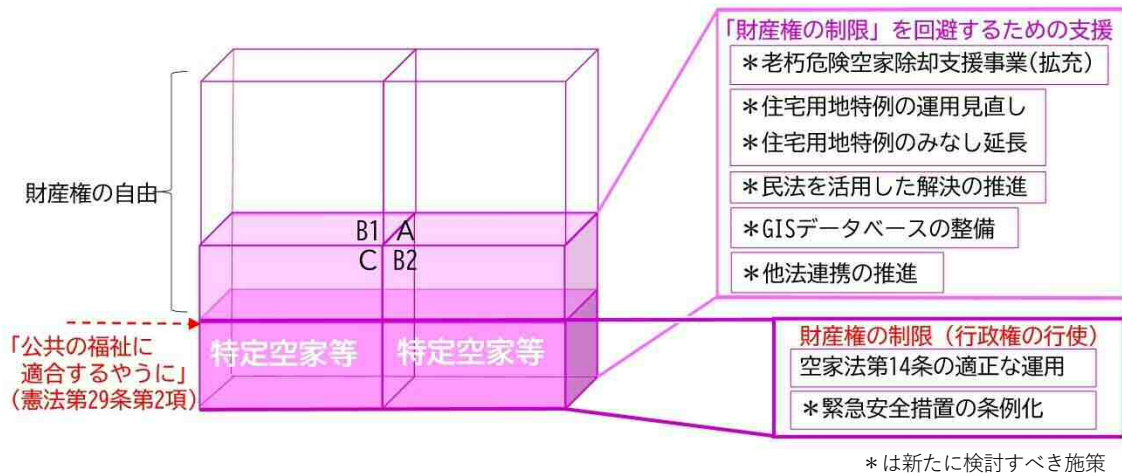
○既存住宅市場活性化促進事業

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。



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。

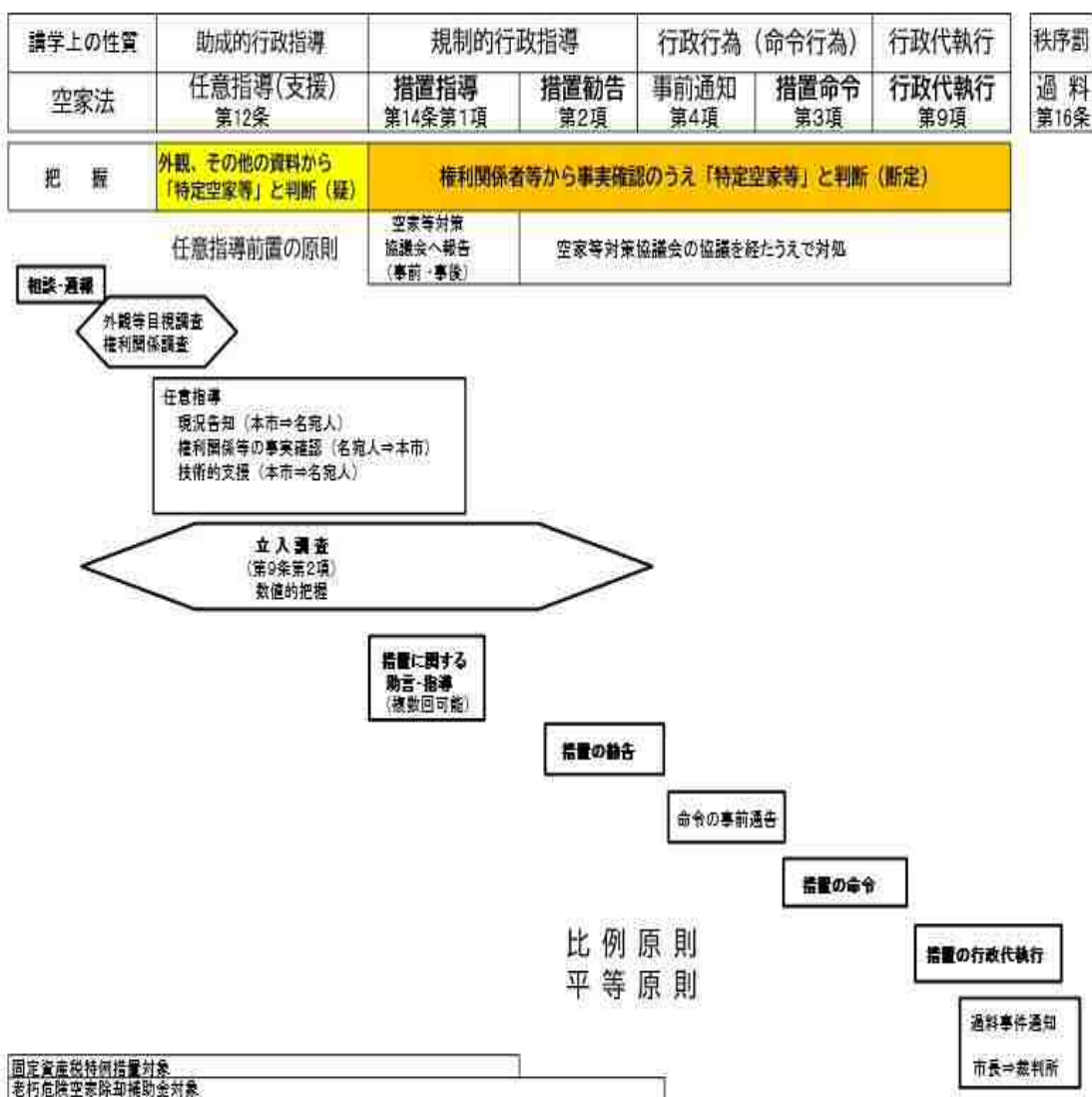
また、空家法第14条に基づく取り組みについても、民法を活用した解決についても、一定のプロセスと時間を要するものであり、市民の生命、身体又は財産に危害が及ぶ恐れを放置することはできません。そこで、急迫する危難を回避する手立て（緊急安全措置）について、検討を進める必要があります。

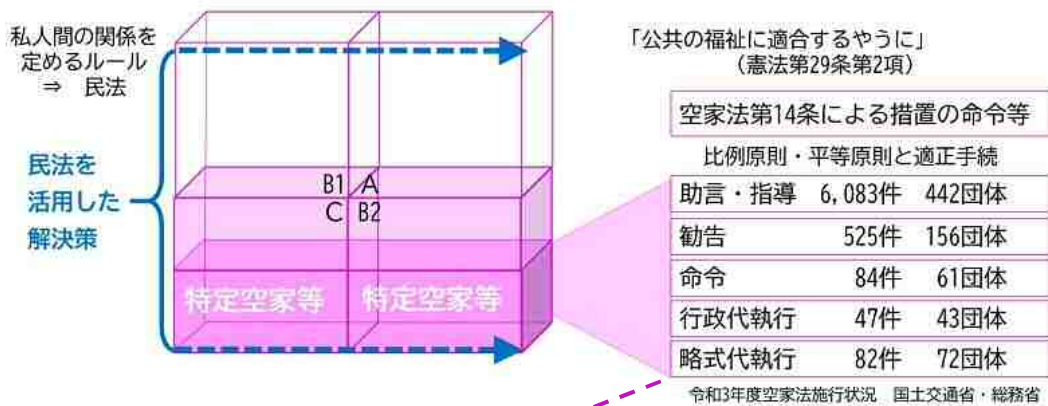
これらの手法を駆使するとともに、建築基準法、道路法、消防・防災関係法令など隣接する他法令の実施主体との連携について、体系的・組織的な対処を進めることが求められます。

10.1.2 空家法第14条に基づく取り組み

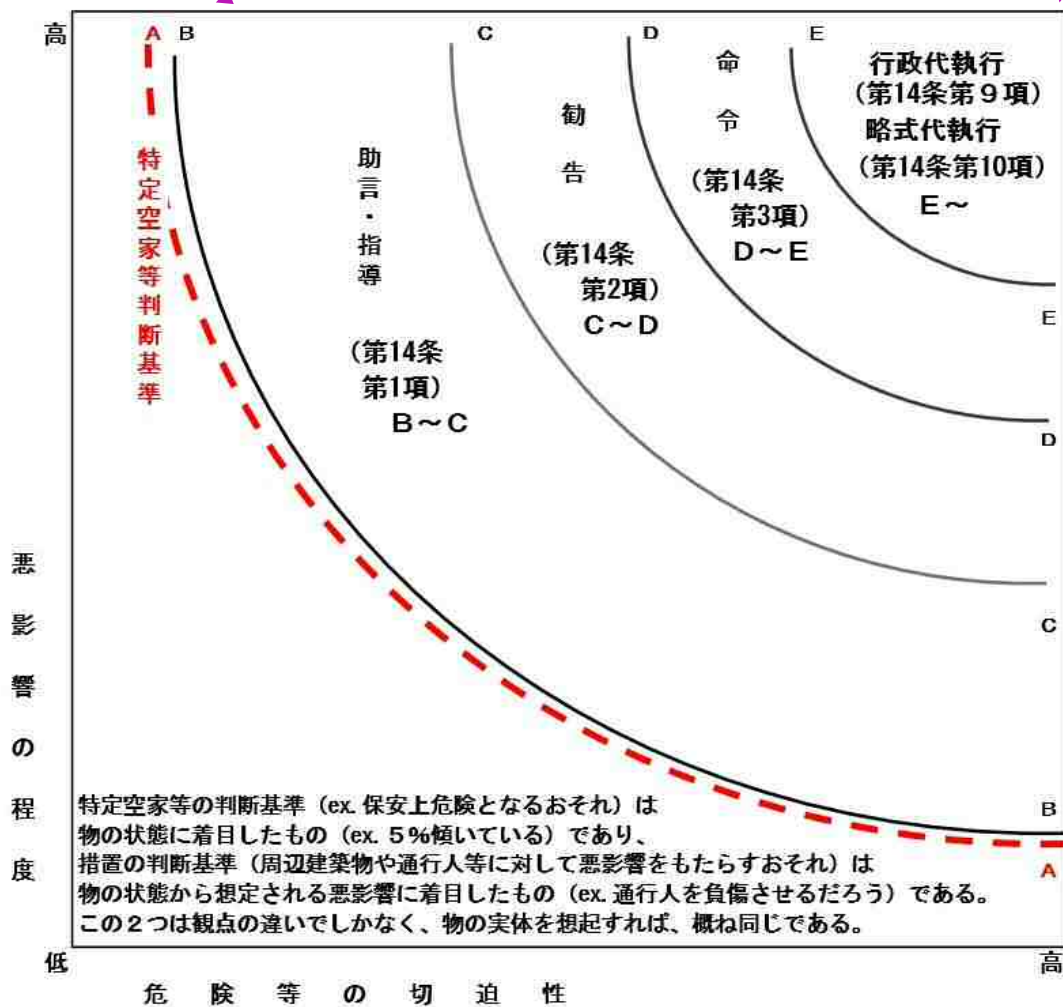
本市では、本市空家等対策協議会で示された「第14条等の適正な執行（平成29年1月27日決定）」及び「悪影響の程度と危険等の切迫性に応じた空家法第14条の措置の限度について（令和2年1月14日決定）」を遵守し、適正な手順による執行を実現するとともに、「財産権の自由と公共の福祉の均衡」を図っています。

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年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）は、令和5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> <ul style="list-style-type: none"> ・ 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 style="text-align: right; font-weight: bold; font-size: small;">P.3</p>	<p>① 財産管理制度の見直し</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 所有者不明・管理不全の土地・建物管理制度等の創設 <p>② 共有制度の見直し</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 共有者不明の共有物の利用の円滑化 <p>③ 相隣関係規定の見直し</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ ライフラインの設備設置権等の規律の整備 <p>④ 相続制度の見直し</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 長期間経過後の遺産分割の見直し など <p style="text-align: right; font-weight: bold; font-size: small;">P.6</p>	<p>○ 相続土地国庫帰属制度の創設</p> <p style="font-size: small;">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> <p style="text-align: right; font-weight: bold; font-size: small;">P.5</p>
<p><small>(①につき)</small></p> <p style="color: blue; font-weight: bold;">令和6年4月1日施行</p>	<p style="color: red; font-weight: bold;">令和5年4月1日施行</p>	<p style="color: green; font-weight: bold;">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になります。

令和2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。

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!

令和5年4月以降 不動産に関する
いろいろな制度が始まっていくことはご存じですか?

民法のルールの見直し
【所有者不明土地管理制度】
所有者不明土地の
管理に特化した管理人を
選ぶことができるようになる

例えば 所有者不明土地を効率的に管理するための
新たな制度がスタートするほか

民法のルールの見直し
【遺産分割のルールの見直し】
被相続人の死亡から10年経過
⇒ 法律で定められた相続分(法定相続分)
で遺産を分割することが原則になる
⇒ 複雑な計算は不要に

遺産分割についても
被相続人が亡くなってから10年を経過した後は

民法のルールの見直し
【遺産分割のルールの見直し】
被相続人の死亡から10年経過
⇒ 法律で定められた相続分(法定相続分)
で遺産を分割することが原則になる
⇒ 複雑な計算は不要に

法定相続分に従って簡便に
分割をするというルールが変わります

<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

固定資産税の住宅用地特例については、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ます。このような事象を踏まえ、「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、運用の見直しについて検討します。

○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「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、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判断されています。

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、そのような事態が具体化しなければ、これ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。

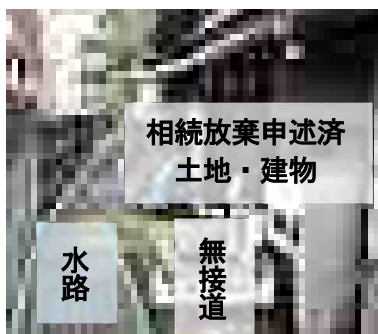
そこで、令和3年民事基本法制の見直しを踏まえ、本市でも民法の活用を進め、事案解決の多角化と迅速化を図ることが考えられます。とりわけ、所有者不明事案（相続放棄等事案）については、空家法第14条では「悪影響の程度と危険等の切迫性」が極めて高くなければ対処できないことから、民法を積極的に活用し、私法の手法により幅広く柔軟に迅速な対処を進めていくことは、有益であると考えられます。ただし、公共がこれを担うとすれば、「代執行の代替性」や「住宅ストック等の再生」が要件として考えられます。

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。

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。

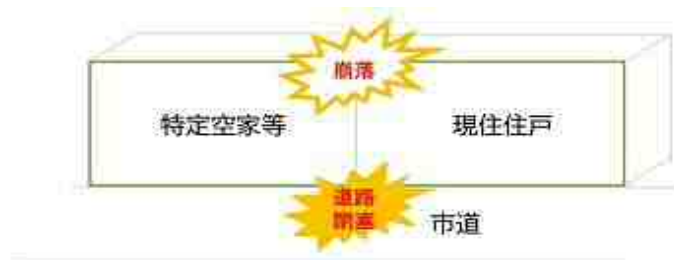
○他法連携の推進

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。

【本市で連携して対処した例】

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）

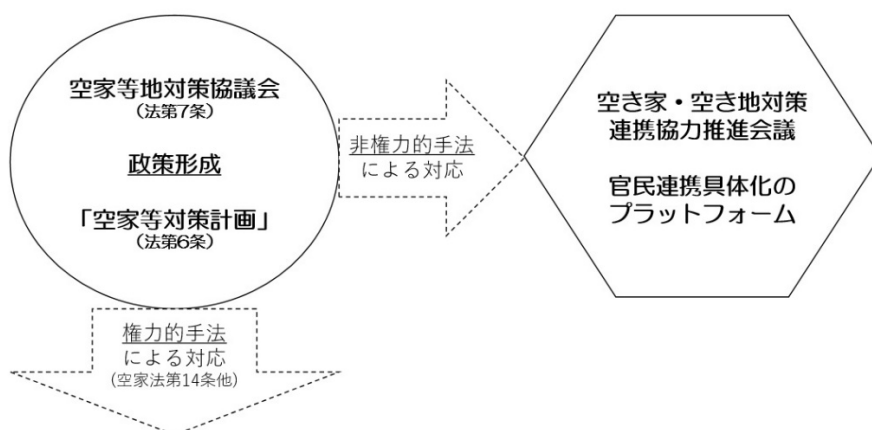
○住宅関連支援制度・新規事業説明会 (R3. 11. 19 開催)



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。

この基本協定に基づき「四国中央市空き家・空き地対策連携協力推進会議」を開設して、官民一体の取り組みを進めています。



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ます。

○住環境向上施策検討事業（再掲）

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。

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。

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				
(広報啓発の強化)				
クロスメディア化の推進				
【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				
(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)				
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				
住環境向上施策検討事業(再掲)				

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。



第2期四国中央市空家等対策計画

令和5年3月 日 公表