

第2期四国中央市空家等対策計画（案）

5 空き家対策の基本方針

5-1 空き家対策の基本姿勢

5-2 空き家対策の基本方針

5-3 空き家対策の枠組み

5-4 空き家対策の計画期間

6 空き家対策の取り組み

6-1 建物等の適切な管理の促進

6-2 空き家・空き地の活用等の促進

6-3 財産権行使と公共の福祉の均衡

6-4 実施体制の強化

7 検証

5-1 空き家対策の基本姿勢

空き家ストックが増加することにより、「老朽危険空き家の保安上、衛生上、景観上の問題へどのように対応するか」「空き家の活用をどのように進めるか」さらに「空き家活用によるまちづくりをどのように進めるか」といった対策を推進することが必要です。

すでに空き家対策、空き家活用が推進されているなかで、個々の空き家を取り巻く課題に応じて、老朽危険空き家への対策を適切に進めるとともに、活用できる空き家を当市のまちづくりを推進するための資源として捉え、民間事業者等とも連携して総合的な空き家対策として推進するための仕組みを構築することとします。

[準拠： 愛媛県住生活基本計画／基本目標Ⅲ 地域の状況に応じた空き家対策の推進]

5-2 空き家対策の基本方針

【基本方針】 個々の状況に応じた空き家対策の推進

愛媛県住生活基本計画 / 基本目標Ⅲ

地域の状況に応じた空き家対策の推進

地域によって異なる空き家ストックの状況・課題

老朽危険空き家への対応が必要

空き家の活用促進が必要

空き家活用によるまちづくりの推進が必要

民間事業者等とも連携した総合的な空き家対策を推進する仕組みを構築する

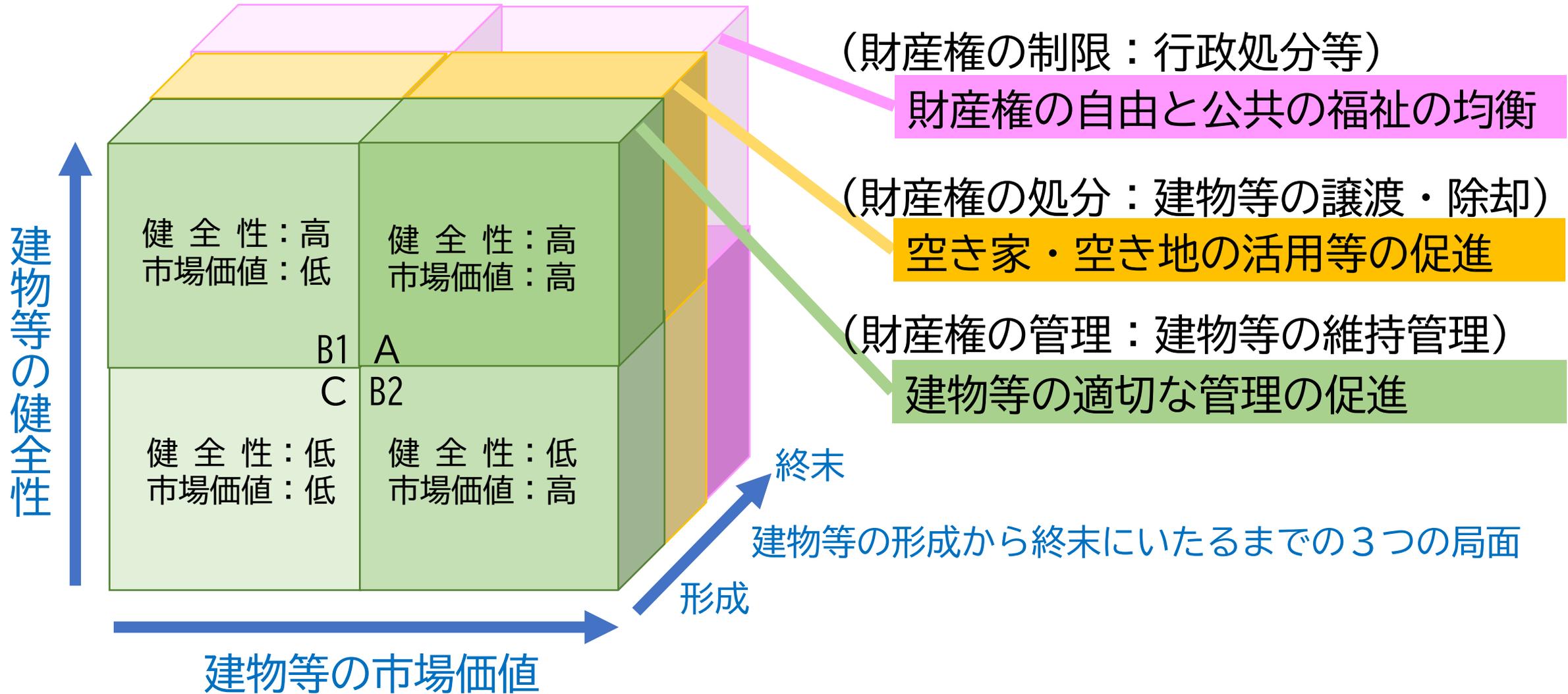
危険な空き家の除却・更新

管理不全空き家の発生予防（適正な維持管理・活用促進など）

活用促進に向けたコーディネート機能

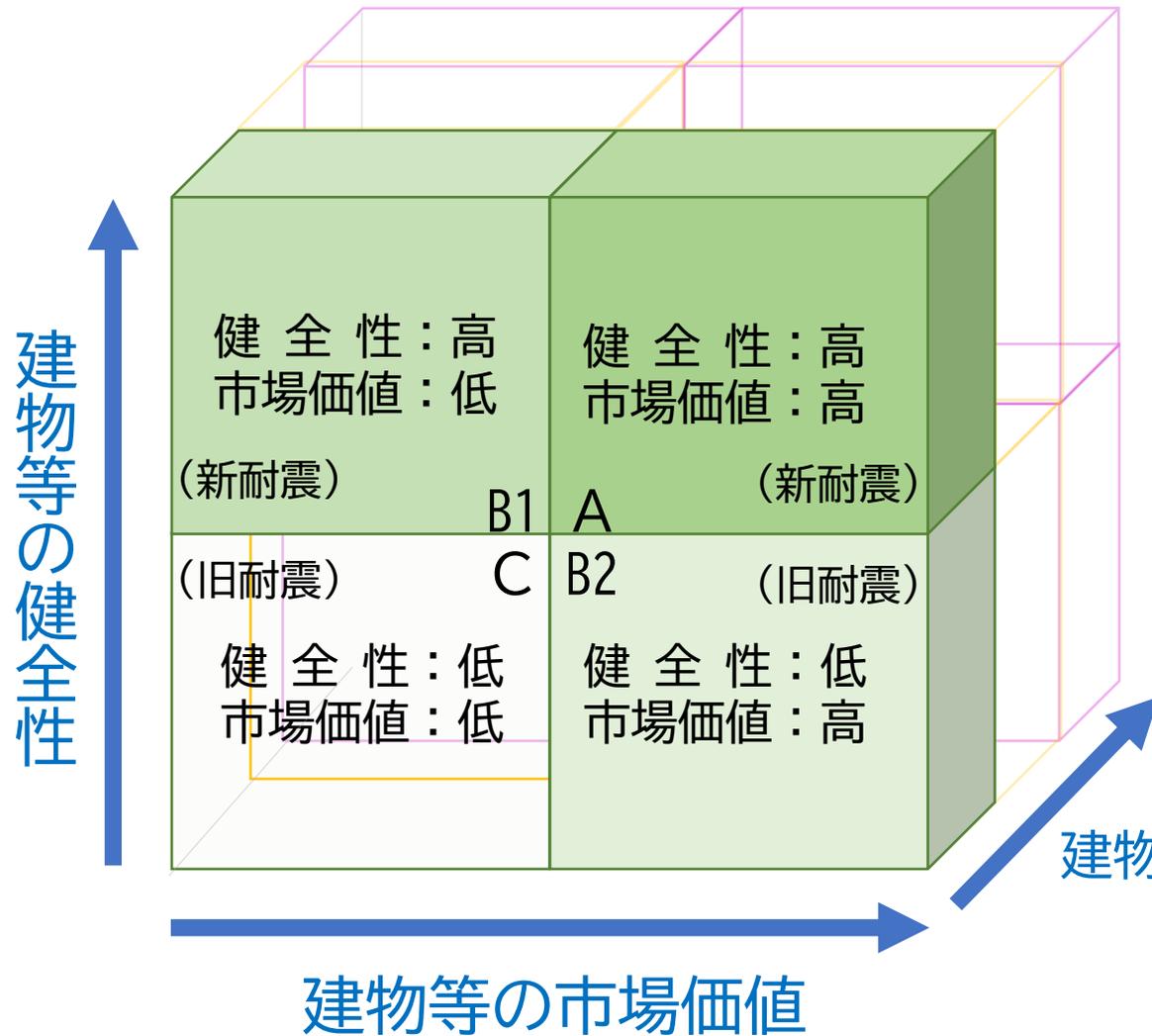
空き家活用による地域活性化の促進

5-3 空き家対策の枠組み



5-3 空き家対策の枠組み

住空間の維持



財産権の自由と公共の福祉の均衡

空き家・空き地の活用等の促進

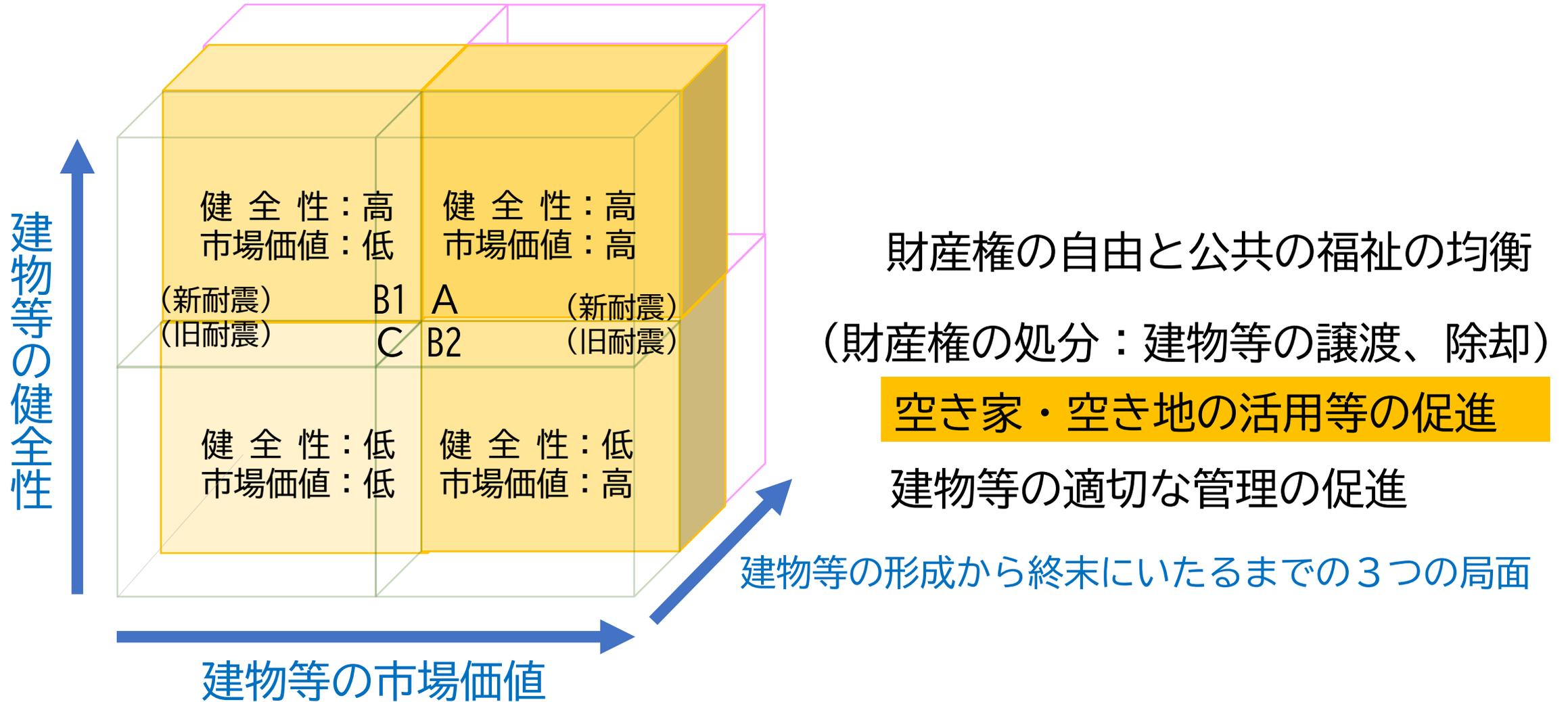
(財産権の管理：建物等の維持管理)

建物等の適切な管理の促進

建物等の形成から終末にいたるまでの3つの局面

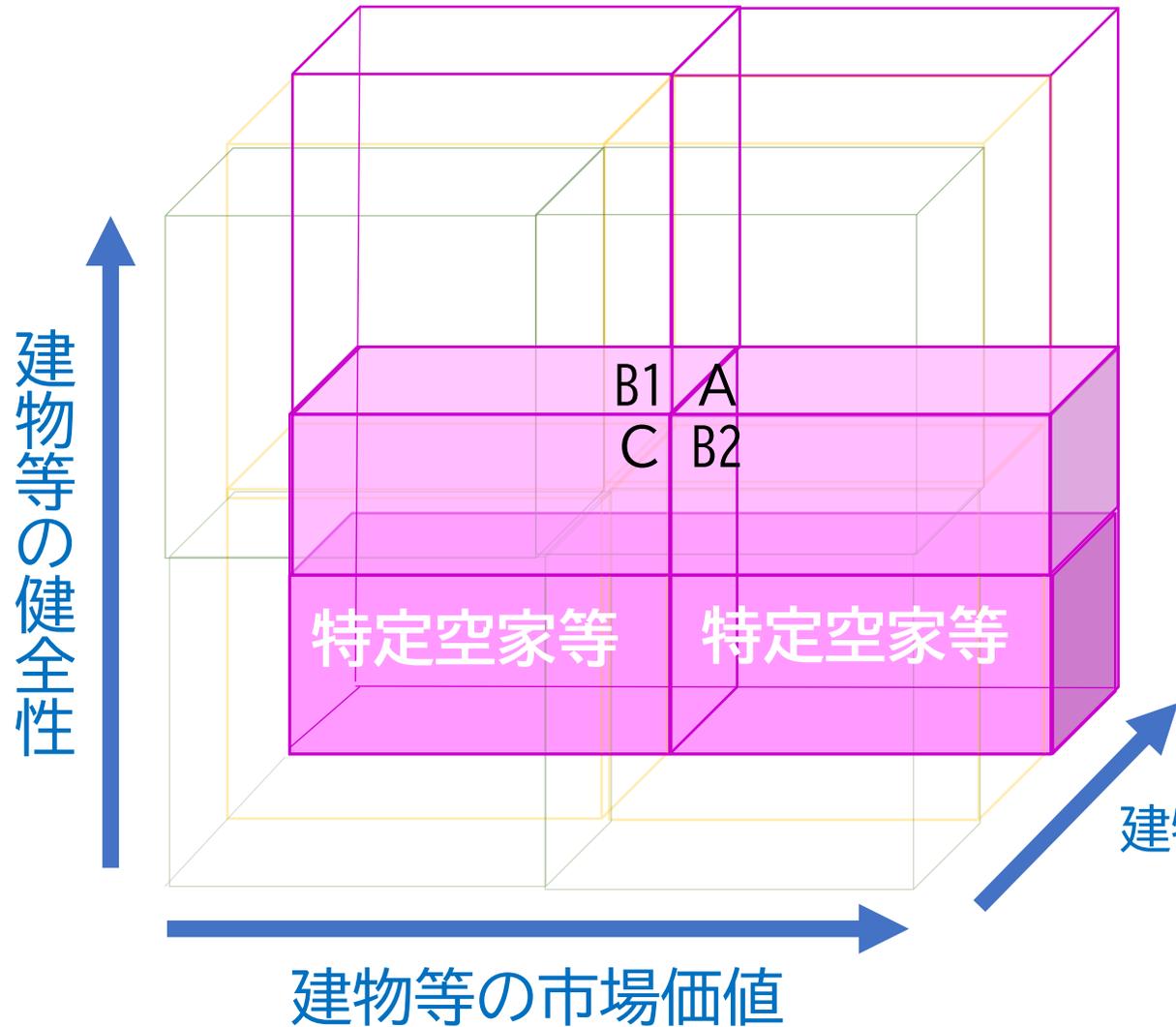
5-3 空き家対策の枠組み

住空間の整備



5-3 空き家対策の枠組み

住空間の保全



(財産権の制限：行政処分等)

財産権の自由と公共の福祉の均衡

空き家・空き地の活用等の促進

建物等の適切な管理の促進

建物等の形成から終末にいたるまでの3つの局面

5-4 空き家対策の計画期間

令和5(2023)年度～令和14(2032)年度

概ね5年後（令和9(2027)年度）に中間見直しを行う。

当市総合計画、住生活基本計画（全国）に倣い、これらとの一貫性・整合性を重視する。

対症療法的施策だけでなく、根治療法的施策の取り組みを進める。

6 空き家対策の取り組み

6-1 建物等の適切な管理の促進

6-2 空き家・空き地の活用等の促進

6-3 財産権行使と公共の福祉の均衡

6-4 実施体制の強化

6-1 建物等の適切な管理の促進

愛媛移住ネット

住宅金融支援

相談支援

広報啓発

* 住環境向上施策検討事業

相談支援

広報啓発

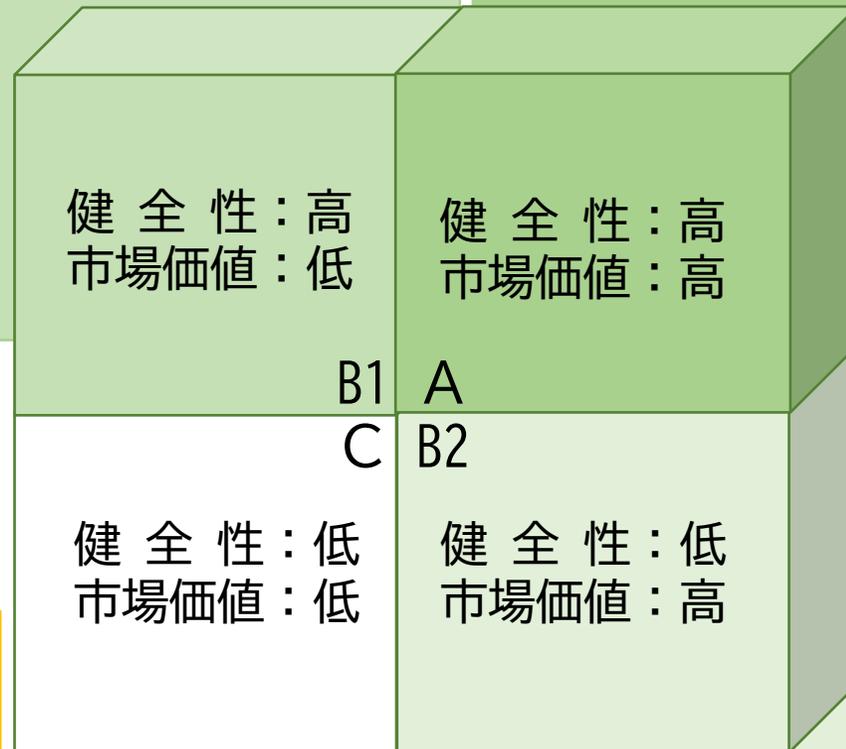
* 住環境向上施策検討事業

【空き家・空き地の活用等の促進】

* 既存国庫補助事業等の統合運用

* 老朽空家等除却支援事業

* 住宅用地特例のみなし延長



愛媛移住ネット

住宅金融支援

相談支援

広報啓発

愛媛移住ネット

住宅金融支援（耐震補強等）

空き家に係る譲渡所得の特別控除の特例(+)

木造住宅耐震改修支援事業

相談支援

広報啓発

* 住環境向上施策検討事業

住環境向上施策検討事業（新）

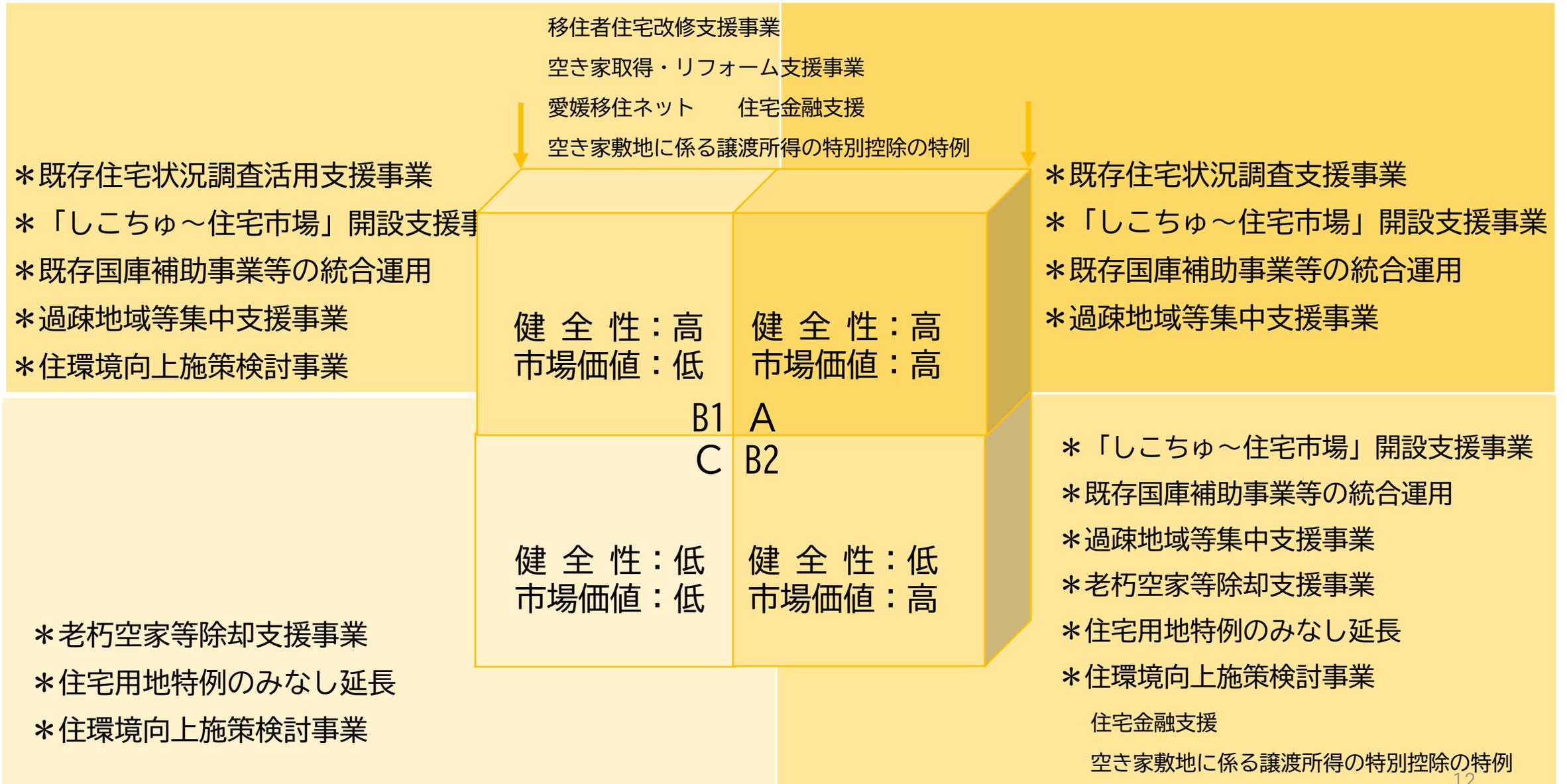
[目的]

- 密集市街地を中心とした住環境向上施策について検討を進める。

[概要]

- 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る。
- 人口減少とともに行政体力の低下が懸念されるなか、第3期（令和10年度～）において、有効な施策を講じることができるよう、具体的な研究・検討を進める。
- キーワードとしては「相続放棄資産」「接道不良」「連担建築物設計制度」「農地付き空き家」「ランドバンク」「地区計画」「木造密集市街地」「面的整備」などが挙げられる。

6-2 空き家・空き地の活用等の促進



既存住宅状況調査活用支援事業（新）

[目的]

既存住宅売買の不安を取り除き、既存住宅市場の活性化を進める。

[概要]

- 住宅瑕疵担保保険制度のうち、既存住宅状況調査（ホームインスペクション）に要する費用を補助対象経費とする。
- 米子市、高松市、四日市市、山口県、兵庫県 など

既存国庫補助事業等の統合運用（新）

[目的]

- 空き家対策事業と狭あい道路整備事業を統合的・複合的に運用することで、地域の安全・安心及び居住環境の再生を効果的に進める。

[概要]

- 市街地（用途地域）において、現行老朽危険空家等除却支援事業及び狭あい道路整備等促進事業を統合運用することで、事業効果の向上を図る。さらに、仮登記・分筆を活用した道路拡幅用地の確保（現行計画書P32）、地区計画（都市計画法第12条の4）などを組み合わせることも可能。
- 先行事例（防府市試行中）

「住宅用地特例のみなし延長」相当補助事業（新）

[目的]

- 自発的に住空間として再生することを促す。

[概要]

- 宅地上の住宅（空き家）を除却した場合には、当該宅地の固定資産税について軽減措置の対象外となることから、当該住宅が空き家のまま放置されるとの指摘がある。そこで、当該住宅を除却しても、住宅が存在するものとみなし、一定期間に限り住宅用地特例を適用する。
- 先行事例は多く、住宅の除却を無条件に対象とするものや特定空家等レベルに限り対象とするものなど様々である。
- 期間については長短様々である。
- 事業の「みえる化」を確保するため、課税事務とは別に「住宅用地特例のみなし延長」相当補助金を歳出予算に計上することが考えられる。

過疎地域等集中支援事業 定住促進住宅整備事業（新）

[目的]

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。

[概要]

- 空き家を活用することで空き家対策総合支援事業（国費1/2）によるハード整備可能。
- 過疎地域等への定住を誘導することが可能。
（ 新宮町、金砂町、富郷町、切山など ）
- 先行事例多数 （ 中間管理住宅併用もあり ）

過疎地域等集中支援事業 過疎地域等不動産流通支援事業（新）

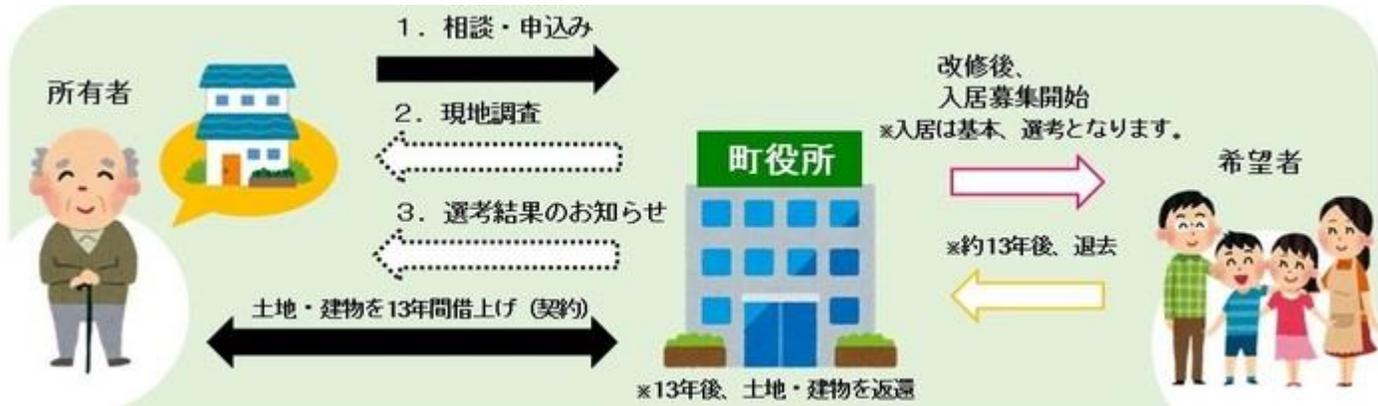
[目的]

過疎地域等の不動産流通と移住需要の拡大を図る。

[概要]

- 過疎地域等の不動産を集中して取り扱う宅地建物取引機能の創設
- 過疎地域等の魅力をアピールすることが可能。
（ 新宮町、金砂町、富郷町、切山など ）
- 先行事例 NPO等

【参考資料】軸足は「空き家バンク」から「サブリース（中間管理住宅）」へ (例) 中土佐町定住促進中間管理住宅事業 (中土佐町HPから)



この事業は、町内の空き家を町が13年間借上げ、耐震化や水回りなどの改修を行い、町が管理するとともに、移住希望者や定住希望者などへ貸し出しを行う事業です。

■対象となる建物

1. 中土佐町内にある居住用の建物で、現に人が居住しておらず、今後も居住の予定がない建物
2. 町が移住希望者や定住希望者等に転貸することに同意を得られるもの

■町の借り上げ期間（13年間）

契約締結日から13年に達する日以降における最初の3月31日まで

※契約を締結した場合、原則として契約期間満了までの契約解除はできません。

■町から所有者へお支払いする借上料

契約年度の固定資産税額を1年間の借上料の目安とし、13年間お支払いします。

「しこちゅ～住宅市場」開設支援事業（新）

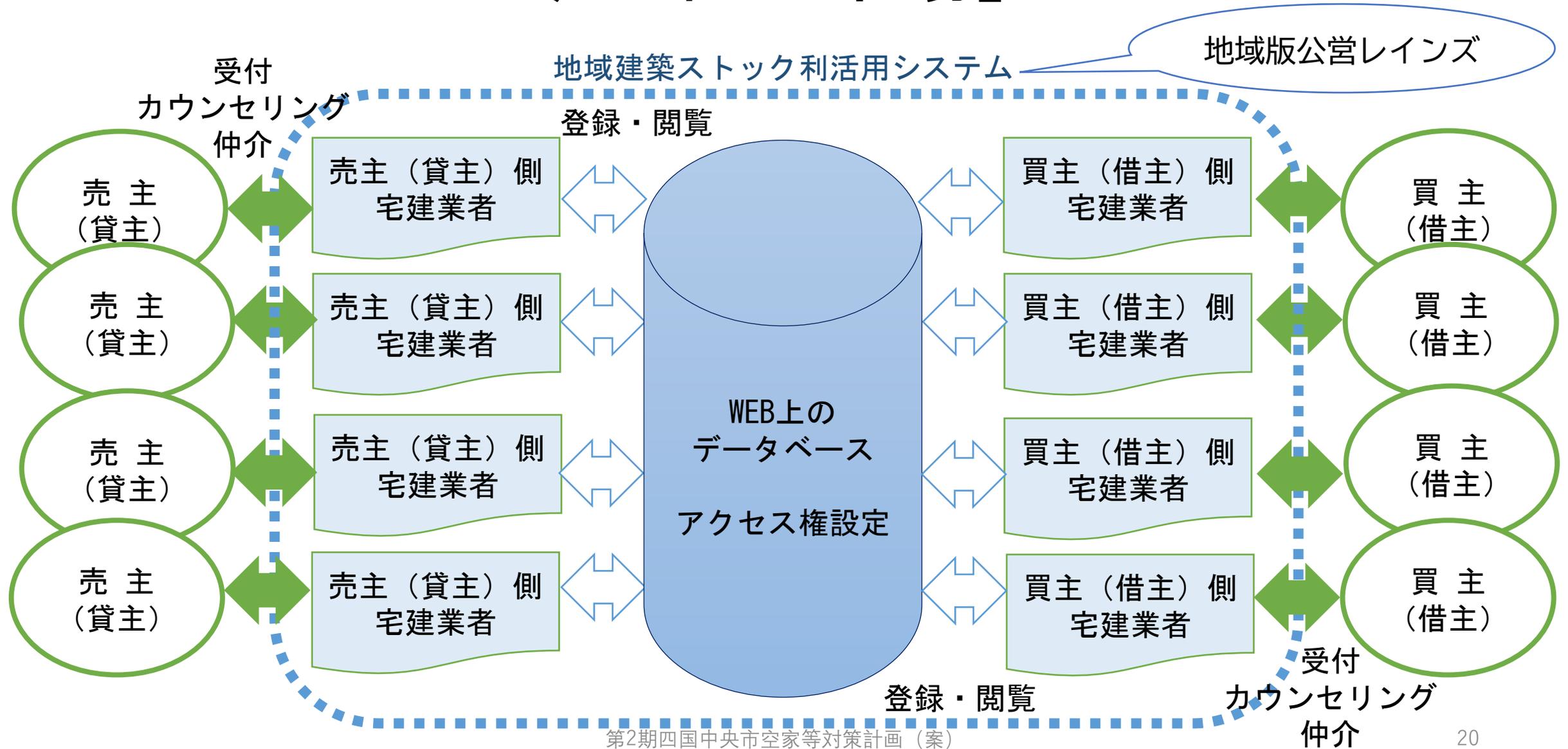
〔目的〕

流通性の低い空き家など建築ストックの情報共有を進めることにより、その活用を推進する。

〔課題〕

- 流通性の低い建築ストックに関する売買・賃貸に関する業者間の引合いは必ずしも活発ではない。
- 地域版公営レインズ（無償）を開設し、情報流通を促進する。
- 空き家バンクについては、登録物件の店晒し化と管理不全が現実的課題となりつつある。ネット上でも情報が公開される。
- 移住定住分野では中間住宅制度（サブリース）が拡大している。

「しこちゅ～住宅市場」イメージ



「しこちゅ～住宅市場」開設支援事業（新）

[効果]

- 売主（貸主）買主（借主）双方に対するコンサルティング機能
- 既存住宅市場全般の活性化
- 適正な管理の下での情報の共有・活用の進展
- 放置事案化の回避

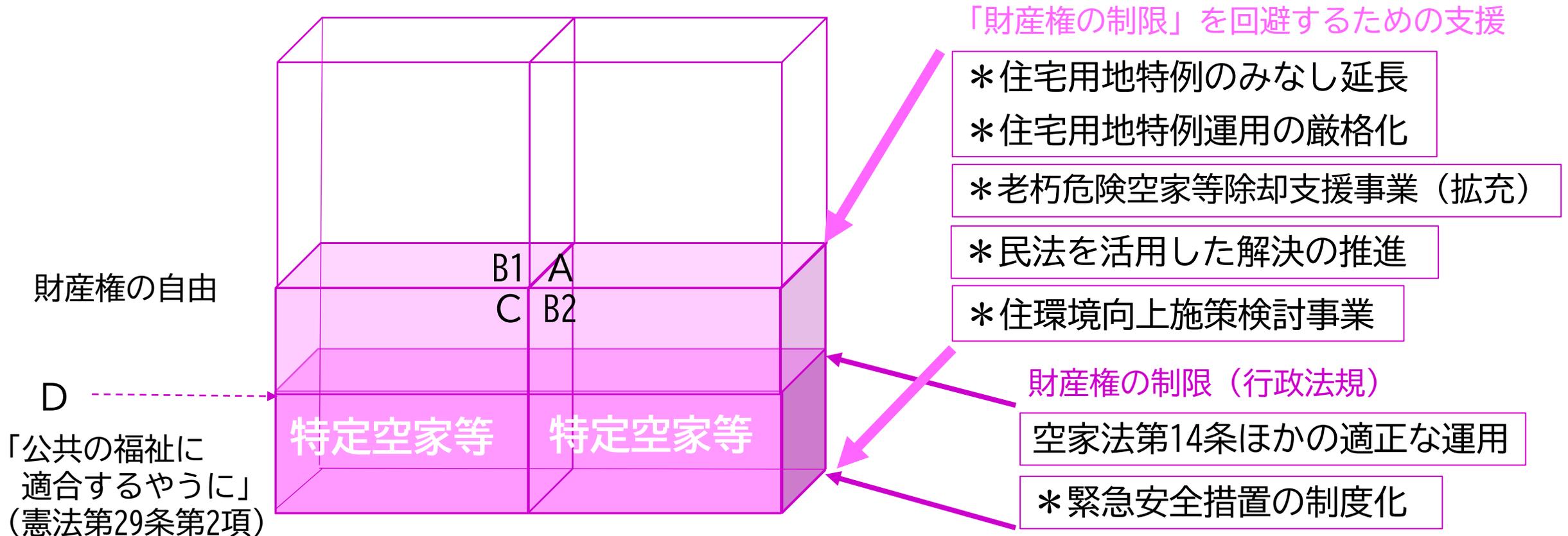
[財源]

- 住宅市場を活用した空き家対策モデル事業 ほか

6-3 財産権の自由と公共の福祉の均衡

日本国憲法

第29条第2項 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。



住宅用地特例運用の厳格化（新）

[目的]

- 特定空家等の自発的解消を促す。

[概要]

- 空家法担当課は、法定外指導（文書指導）した事案について、固定資産税担当課へ通告する。
- 固定資産税担当課は、この通告を契機として住宅用地特例の適用について確認し、是正するべきものがあれば是正する。
- 先行事例が増加する傾向にある。

老朽危険空家等除却支援事業（拡充）

[目的]

- 特定空家等の自発的解消を一層促進する。

[概要]

- 現行補助要件（県補助要件）ではカバーできない部分について、その対象を拡大する。
- 拡大対象としては、公共の福祉を害するおそれが多い事案、たとえば鉄道沿線、河川沿岸などが想定される。
- 適正な公私負担のあり方、モラルハザード防止、財政規律の維持などを踏まえたうえで、拡充を進める。

民法を活用した解決の推進（新）

[目的]

- 令和3年民事基本法制の見直しを踏まえ、事案解決の多角化と迅速化を進める。

[概要]

- 市町村が民法を活用して事案解決を図る事例（例：相続財産管理人制度）は多数あるが、令和3年民事基本法制の見直しにより一層活用し易いものになる。そこで、当市においてもこの活用を進める。
- 空家隣接者等が主体となり、民法を活用した解決を図る場合にも、技術的な支援を行える体制を整備する。
- 空家法第14条を用いるよりも行政が負うリスク及びコストが低いというえに、多角的かつ迅速な解決が期待される。

緊急安全措置の制度化（新）

[目的]

- 空家法第14条でカバーしきれない突発的で重篤な事案対応について、根拠条項を整備、「緊急避難の法理の範囲内」これに備える。

[概要]

- 「四国中央市快適で美しいまちづくりの推進に関する条例（平成27年条例第32号）」の一部改正により、「緊急避難の法理の範囲内」に限ることを明示したうえで、緊急安全措置を制度化する。
- 緊急安全措置については、多数の先行事例があるが、行政法上の即時強制と解されるもの、単なる委任契約を解されるもの、多数の実績を有するもの、実例も持たないもの等様々である。
- 同条例が議員発議であることを踏まえつつ、早期に実現を図る。

6-4 実施体制の強化

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

*官民連携のプラットフォーム
*非権力的な空き家対策の基軸

「令和3年民事基本法制の見直し」により
民事的手法により解決される範囲が広がる

四国中央市空き家・空き地対策連携協力推進会議

7 検証

空家等対策協議会において、毎年PDCAサイクルによる検証と改善を繰り返すものとする。

Plan（計画）：従来の実績や将来の予測などをもとにして業務計画を作成する。

Do（実行）：計画に沿って業務を行う。

Check（評価）：業務の実施・成果が計画・目標に沿っているかどうかを評価する。

Act（改善）：実施が計画に沿っていない部分を調べて改善をする。