

ver. 1. 62pdf

四国中央市空家等対策計画（第2期）骨子（案）

1 計画の目的と位置づけ

(1) 第2期計画策定の背景と目的

〔第1期計画の終了〕

当市空家等対策計画（第1期）は、その計画年度を平成29(2017)年度から令和4(2022)年度までとしており、第2期計画は、空き家問題を巡る動向と第1期計画のPDCAを踏まえ、策定するものである。

〔空き家をめぐる取り組み〕

空家法は施行から5年を経過し、令和3年6月に一定の見直し（基本指針及びガイドラインの改正）が行われた。空き家問題に引き続き、課題とされた所有者不明土地問題については、平成30年に所有者不明土地法（所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法）が施行された。

また、民事法の分野では、令和3年4月にいわゆる民事基本法制見直しにかかる見直し法が公布された。

一方、最前線で空き家対策に取り組む市町村では、空家法第14条に基づく行政処分をはじめ全国各地で多種多様な取り組みが行われた。当市においても、積極的な取り組みを進め、いくつかは県内の先駆けとなっている。

〔グリーン社会の実現と空き家対策〕

我が国では、2050年カーボンニュートラルや気候危機への対応など、グリーン社会の実現に向けて戦略的に取り組みを進めている。たとえば、省エネ・再エネ拡大等につながるスマートで強靱な暮らしとまちづくり、グリーンインフラを活用した自然共生地域づくり、インフラのライフサイクル全体でのカーボンニュートラル、循環型社会の実現が挙げられる。

グリーン社会の実現に向けて、いかに素晴らしい計画を立案しても、現場で計画実現を阻む存在が空き家である。しかし、これを逆手にとれるならば、空き家はグリーン社会実現のリソースとなるものである。空き家対策のあり方は、まさに地域の将来を左右するものである。

〔SDGsと空き家対策〕

2015年9月25日第70回国連総会で「持続可能な開発のための2030アジェンダ」が採択された。このアジェンダ（行動計画）には「17の持続可能な開発のための目標（SDGs）」と「169のターゲット」が示されている。

SDGsの目標の11番目に「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」ことが挙げられ、169のターゲットの一つには「2030年までに、包摂的かつ持続可能な都市化を促進し、すべての国々の参加型、包摂的かつ持続可能な人間居住計画・管理の能力を強化する」と示されている。

空き家対策においても、しっかりとした目標意識をもって取り組みを進めていく必要がある。

(2) 位置づけ

i 法的位置づけ

空家法第6条第1項に規定される空家等対策計画

ii 上位計画との連携と整合性

- (A) 第3次四国中央市総合計画（令和5(2023)年度～令和14(2032)年度）素案*
四国中央市まち・ひと・しごと創生第3期総合戦略
（令和5(2023)年度～令和9(2027)年度）素案*

第三次四国中央市総合計画素案5頁

<計画の期間> 第三次四国中央市総合計画素案5頁

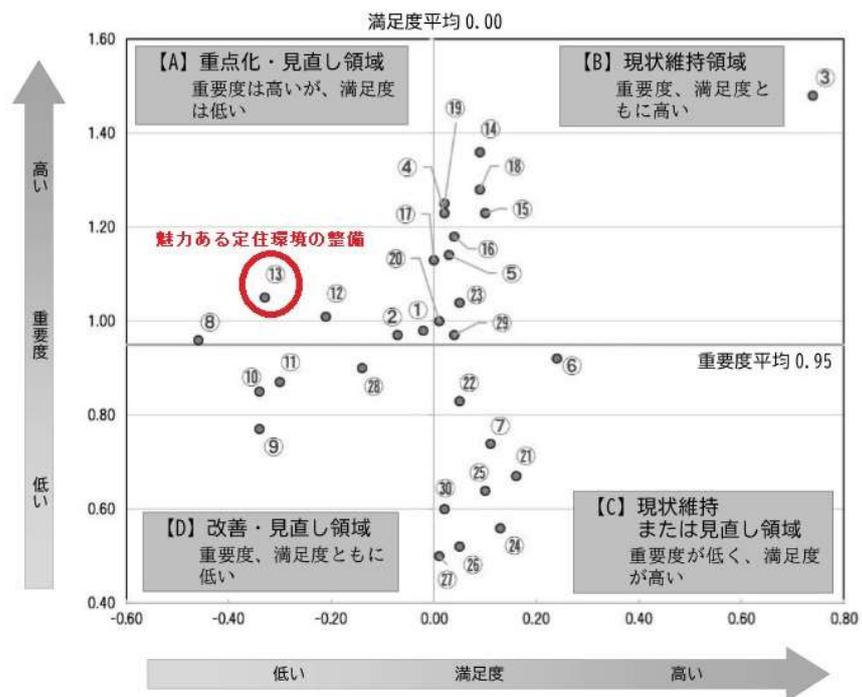
年度	R5 (2023)	R6 (2024)	R7 (2025)	R8 (2026)	R9 (2027)	R10 (2028)	R11 (2029)	R12 (2030)	R13 (2031)	R14 (2032)
基本構想	基本構想									
基本計画	前期基本計画 (第3期まち・ひと・しごと創生総合戦略)					後期基本計画 (第4期まち・ひと・しごと創生総合戦略)				
実施計画										

☆ 「満足度と重要度の相関図による分析」で「【A】重点化・見直し領域」にある。

第三次四国中央市総合計画素案11頁

行政施策への評価

行政施策の30項目について、満足度、重要度をそれぞれの加重平均をもとに、縦軸に「重要度」、横軸に「満足度」を設定し、散布図上に満足度と重要度の相関関係を表したものです。



- (B) 四国中央市住生活基本計画（令和5(2023)年度～令和14(2032)年度）＊
＊策定作業中

R03.03.21閣議決定 住生活基本計画（全国）R03～R12

別添「新たな住生活基本計画の概要」を参照してください。

【社会環境の変化からの視点】

- 目標 1 「新たな日常」やDXの進展等に対応した新しい住まい方の実現
- 目標 2 頻発・激甚化する災害新ステージにおける安全な住宅・住宅地の形成と被災者の住まいの確保

【居住者・コミュニティからの視点】

- 目標 3 子どもを産み育てやすい住まいの実現
- 目標 4 多様な世代が支え合い、高齢者等が健康で安心して暮らせるコミュニティの形成とまちづくり
- 目標 5 住宅確保要配慮者が安心して暮らせるセーフティネット機能の整備

【住宅ストック・産業からの視点】

- 目標 6 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
- 目標 7 空き家の状況に応じた適切な管理・除却・利活用の一体的推進
- 目標 8 居住者の利便性や豊かさを向上させる住生活産業の発展

目標 7 空き家の状況に応じた適切な管理・除却・利活用の一体的推進

- (1) 空き家の適切な管理の促進とともに、周辺の居住環境に悪影響を及ぼす空き家の除却

(基本的な施策)

- 空き家関係の法制度の運用・手続き等を明確化し、市町村による空き家の実態把握を推進。所有者等による適切な管理の促進とともに、周辺の居住環境に悪影響を及ぼす管理不全空き家の除却等や特定空家等に係る対策の強化
- 地方公共団体と地域団体等が連携して空き家所有者のための相談体制を強化し、空き家の発生抑制や空き家の荒廃化の未然防止、除却等を推進
- 所有者不明空き家について、市町村による略式代執行等の法務的手続を支援するとともに、財産管理制度の活用等の取組を拡大

(2) 立地・管理状況の良好な空き家の多様な利活用の推進

(基本的な施策)

- 空き家・空き地バンクを活用しつつ、地方公共団体と民間団体等が連携して古民家等の空き家の改修・DIY 等を進め、セカンドハウスやシェア型住宅、一時滞在施設での居住、サブスクリプション型居住等、多様な二地域居住・多地域居住を推進
- 市街地の更新が円滑に進んでいないが、地域にとって重要な場である中心市街地等において、地方創生や中心市街地活性化、コンパクトシティ施策等と一体となって、空き家の除却と合わせた敷地整序や、土地等のコーディネート機能を担うランドバンクを通じた空き家・空き地の一体的な活用・売却等による総合的な整備を推進
- 空き家の情報収集や調査研究活動、発信、教育・広報活動を通じて空き家対策を行う民間団体等の取組を支援するとともに、空き家を活用した新たなビジネスの創出を促進

(成果指標)

- ・ 市区町村の取組により除却等がなされた管理不全空き家数
9万物件（平成27年5月～令和2年3月）→ 20万物件（令和3～12）
 - ・ 居住目的のない空き家数※
349万戸（平成30）→ 400万戸程度におさえる（令和12）
- ※ 住宅・土地統計調査（総務省）における賃貸・売却用等以外の「その他」の空き家数

R04.03策定 愛媛県住生活基本計画 R03～R12

第4章 愛媛県における住宅政策の方向

1. 住宅政策の基本目標・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 46

2. 住宅政策の体系・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 47

 基本目標Ⅰ 住宅のセーフティネットの充実・・・・・・・・・・ 52

 基本目標Ⅱ 新しい住まい方を意識した移住・定住の促進と、受け皿となる住まい・まちづくり・ 57

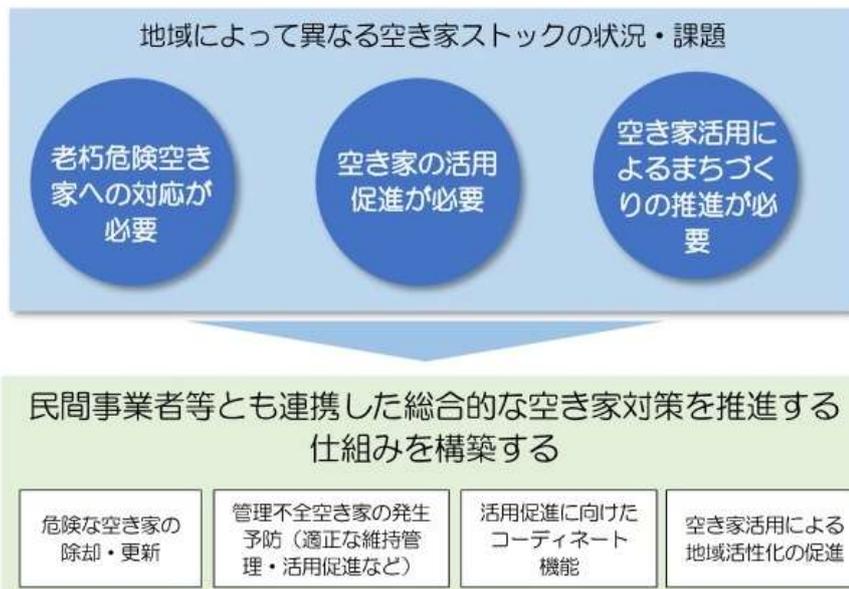
 基本目標Ⅲ 地域の状況に応じた空き家対策の推進・・・・・・・・・・ 62

 基本目標Ⅳ 災害等に備えた住まいづくり・まちづくり・・・・・・・・・・ 66

 基本目標Ⅴ カーボンニュートラルの実現に向けた住まいづくり・・・・・・・・・・ 72

 基本目標Ⅵ 住み続けられる住宅ストックの形成と適正な維持管理の推進・・・・・・・・ 75

愛媛県住生活基本計画62頁



愛媛県住生活基本計画65頁

成果指標			
	現状値	→	目標値
賃貸・売却用以外の「その他空き家」数	7.3万戸 (平成30年)	→	8.0万戸程度に抑える (令和12年)
市町の取り組みにより除却等がなされた管理不全空き家数	1,200件 (平成27～令和2年度)	→	4,000件 (令和3～令和12年度)

愛媛県住生活基本計画 概要版 抜粋

テーマ 02



地域活性化への展開と空き家の活用

老朽危険空き家への対策、増加する空き家の活用、空き家もたらす様々な問題への対策を進める必要があります。愛媛県でも、多くの地域で空き家活用を地域の活性化につなげたり、観光に活用したり、まちづくりと連携した取り組みが進んでいます。また、テレワーク環境の整備等や、ライフスタイルの変化が進んだことにより、住まいや住む場所に対する考え方も多様化しています。居住地選択の自由度が高まったことから、移住・定住の取り組みなど多様な暮らしや働き方を実現できる環境づくりが大切です。

○ 住生活基本計画において関連する住宅政策の基本目標と施策

基本目標Ⅱ 新しい住まい方を意識した移住・定住の促進と、受け皿となる住まい・まちづくり		
施策①	テレワーク環境の整備を通じた移住定住の推進	・テレワーク等がしやすい環境の整備
施策②	農村・中山間・島しょ部における定住支援	・空き家の活用・賃貸化の促進 ・移住希望者への情報発信 ・コミュニティづくりの促進
施策③	地域における魅力的な居住環境・町並みの維持保全	・個性ある町並み・美しい景観の保全 ・資源となる家屋等の町並み保全や地域活性化のための活用促進
施策④	計画開発団地の再生	・若者の定住促進 ・団地再生計画の策定支援・コミュニティビジネス立ち上げ、交流活動支援 ・戸建て住宅ストックを子育て世帯・若年世帯向けの賃貸住宅として流通促進
基本目標Ⅲ 地域の状況に応じた空き家対策の推進		
施策①	危険な空き家の除却・更新の推進	・除却補助金の利用による危険空き家の除却促進
施策②	空き家の適正な維持管理・活用促進による管理不全空き家の発生予防	・民間事業者や専門家による相談体制の構築促進(空き家に関する専門家プラットフォーム) ・空き家所有者や相続人等に対する維持管理・活用意識の醸成 ・活用可能な空き家ストックの掘り起こし ・行政による空き家のサブリース事業の推進(県による市町のサブリース事業への支援など) ・地域コミュニティによる空き家対策にかかる活動への支援
施策③	空き家の活用促進に向けたコーディネート機能等の推進	・空き家の活用を促進する移住コーディネーターなどの育成及び活動支援
施策④	新しいタイプの空き家活用による地域活性化の促進	・サブスク型多拠点居住サービスによる空き家活用に対する支援

- (C) 四国中央市都市計画マスタープラン（平成24(2012)年～令和14(2022)年）
 - * 策定後10年が経過している。
 - * SDGs、カーボンニュートラル、都市の低炭素化の促進に関する法律（エコまち法）、低炭素まちづくり計画などの単語が見当たらない。⇒整合性については問わない。

- (D) 四国中央市立地適正化計画（平成30(2018)年～令和23(2031)年）

- (E) 四国中央市過疎地域持続的発展計画（令和3(2021)年度～令和8(2026)年度）

〔四国中央市過疎地域持続的発展計画 1 頁〕
 令和3年3月末で旧過疎法の期限を迎え、過疎地域における総合的かつ計画的な対策を実施するための新たな法律、「過疎地域の持続的発展の支援に関する特別措置法（令和3年法律 19 号）」が令和3年4月1日付けで施行されたことに伴い、一部過疎地域として指定されていた新宮地域は、過疎指定要件で示されている財政力指数の基準値より市の財政力指数が上回るため、過疎地域から卒業する経過措置区域としてみなされることとなった。

令和3年4月1日に施行された新過疎法（過疎地域の持続的発展の支援に関する特別措置法）では、旧新宮村は過疎地域の要件を満たさないものとなった。
 しかし、新過疎法附則の規定により、「旧過疎法（過疎地域自立促進特別措置法）において過疎地域であった市町村」については「特定市町村」として令和3年度か令和8年度までに限り経過措置を受けることができる。「特定団体」又は「卒業団体」と通称される。

- (F) 四国中央市地域防災計画

- (G) 四国中央市地域福祉計画（令和4(2022)年度～令和8(2026)年度）

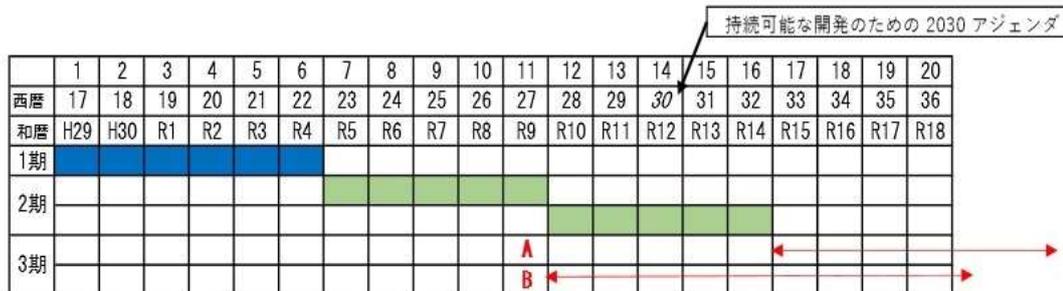
iii 計画期間

令和5(2023)年度～令和14(2032)年度

★ 計画期間は10年間とし概ね5年後（令和9(2027)年度）に中間見直しを行う。

- * 当市総合計画、当市住生活基本計画に倣う（一貫性・整合性の強化）。
- * 10年スパンとすることで根治療法的施策の取り組みを進める。
- * 5年後の見直しは必須であるが、必ずしも本格的な更新を要しない。

下図では第3期についてAを想定しているが、大きな変動があればBを選択することができる。



2 空き家問題をめぐる動き

(1) 国等の動き

- H26. 11. 27 空家法公布
- H27. 02. 26 空家法施行（第14条及び第16条を除く）
- H27. 05. 26 空家法全面施行
空家法第5条基本指針・ガイドラインの告示
- H29. 08. 31 全国空き家対策推進協議会設立
- H29. 10 全国版空き家・空き地バンク試行運用開始
- H30. 04 全国版空き家・空き地バンク本格運用開始
- R03. 03. 09 全国二地域居住等促進協議会設立
- R03. 04. 21 令和3年民事基本法制の見直し法案成立 R05. 04. 01～施行
- R03. 06. 30 空家法第5条基本指針・ガイドラインの改正

空家等対策の推進に関する特別措置法の施行状況等について（H27～）

空家等対策の推進に関する特別措置法の施行状況等(概要)

令和3年3月31日時点(調査対象:1,741市区町村)

1. 空家等対策計画の策定状況

	市区町村数	比率
既に策定済み	1,332	77%
策定予定あり	273	16%
令和3年度	110	6%
令和4年度以降	14	1%
時期未定	149	9%
策定予定なし	136	7%
合計	1,741	100%

2. 法定協議会の設置状況

	市区町村数	比率
設置済み	907	52%
設置予定あり	271	16%
令和3年度	77	4%
令和4年度以降	8	1%
時期未定	186	11%
設置予定なし	563	32%
合計	1,741	100%

4. 空き家等の譲渡所得3,000万円控除に係る確認書の交付実績 ()内は市区町村数

	交付件数
平成28年度	4,477 (496)
平成29年度	6,983 (564)
平成30年度	7,774 (598)
令和元年度	9,573 (600)
令和2年度	9,713 (623)
合計	38,520 (877)

3. 特定空家等に対する措置状況 ()内は市区町村数

	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度	令和2年度	合計
助言・指導	2,173 (124)	3,125 (202)	3,840 (271)	4,542 (325)	5,359 (399)	5,849 (396)	24,888 (687)
勧告	54 (23)	202 (72)	292 (91)	375 (102)	465 (138)	480 (149)	1,868 (320)
命令	4 (3)	17 (16)	44 (29)	42 (20)	42 (33)	66 (46)	215 (113)
行政代執行	1 (1)	10 (10)	12 (12)	18 (14)	28 (25)	23 (21)	92 (74)
略式代執行	8 (8)	27 (23)	40 (33)	49 (44)	69 (56)	66 (54)	259 (166)
合計	2,240 (128)	3,381 (214)	4,228 (293)	5,026 (351)	5,963 (429)	6,484 (433)	27,322 (718)

※市区町村からの申し出を受け、過去に公表した過年度分の助言・指導等の件数を一部修正している。

(2) 県内の動き

- H29.03.30 県内初 空家等対策計画策定・公表（空家法第6条）四国中央市
- H30.05.26 「愛媛県空き家対策ネットワーク」立上げ
- H30.06.21 県内初 略式代執行（空家法第14条第10項）四国中央市
- R02.03.26 県内初 行政代執行（空家法第14条第9項）松山市

(3) 当市の動き**i 施策の展開**

- H28.07.01 四国中央市老朽危険空家除却補助金交付要綱告示
- H28.10.03 四国中央市空家等対策協議会条例公布・施行
- H28.11.01 四国中央市特定空家等判断基準決定
- H29.03.30 四国中央市空家等対策計画策定・公表（空家法第6条）
- H30.03.30 「空家のこと考えてみませんか～空家の3R～」リリース
- H30.06.21 略式代執行(中之庄町)県内初
- H30.12.20 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締結
(住宅金融支援機構四国支店、愛媛銀行、当市)
- H30.12.21 略式代執行(土居町蕪崎)県内2例目
- H31.03.19 四国中央市空家対策セミナー(金融連携協力協定事業)開催
- R01.12.02 空家等対策啓発冊子リリース
- R02.02.17 「空き家問題体験すごろく」初版(金融連携協力協定事業)リリース
- R02.10.28 行政代執行(寒川町)県内2例目
- R03.02.07 住宅なんでも相談会(愛媛県建築士会四国中央支部共催)
- R03.07.01 四国中央市空家取得・リフォーム支援事業費補助金交付要綱告示
- R03.11.19 住宅関連支援制度新規事業説明会(金融連携協力協定事業)
「空き家問題体験すごろく」第2版(金融連携協力協定事業)リリース
- R04.02.16 四国中央市空き家・空き地対策連携協力基本協定締結
[四国中央市空き家・空き地対策連携協力推進会議設置根拠]
(宅建士、建築士、行政書士、土地家屋調査士、司法書士、当市)

ii 当市議会における議論等

本会議一般質問 質疑応答

当市議会本会議において、空家等対策の課題として質問された事項としては、住宅用地特例のみなし延長、老朽危険空家除却補助金、接道不良、空家法第14条の施行状況の関するものが挙げられる。

これらの事項については、第2期空家等対策計画の策定に際して、審議を尽くすべきものとする。

3 空き家問題の数的把握

(1) 指定統計等

☆ 令和2年国勢調査（総務省統計局）

四国中央市の概況

2020	総数	男性	女性	2015	人口増減	増減比
四国中央市	82,754	40,468	42,286	87,413	-4,659	-5.3
旧川之江市	32,879	16,015	16,864	35,215	-2,336	-6.6
旧伊予三島市	34,108	16,770	17,338	35,248	-1,140	-3.2
旧新宮村	845	413	432	1,091	-246	-22.5
旧土居町	14,922	7,270	7,652	15,859	-937	-5.9

旧川之江市
人口 -6.6%
世帯数 +2.1%
旧伊予三島市
人口 -3.2%
世帯数 +4.2%

2020	面積km ²	人口密度	世帯総数	2015	世帯増減	増減比
四国中央市	421.24	196.50	35,738	34,999	739	2.1
旧川之江市	69.25	474.80	14,198	13,913	285	2.1
旧伊予三島市	185.11	184.30	15,126	14,512	614	4.2
旧新宮村	78.82	10.70	418	508	-90	-17.7
旧土居町	86.68	172.20	5,996	6,066	-70	-1.2

近隣都市等との比較

2020	総数	男性	女性	2015	人口増減	増減比
四国中央市	82,754	40,468	42,286	87,413	-4,659	-5.3
新居浜市	115,938	56,004	59,934	119,903	-3,965	-3.3
西条市	104,791	50,615	54,176	108,174	-3,383	-3.1
旧西条市	57,305	27,944	29,361	57,834	-529	-0.9
旧東予市	28,572	13,571	15,001	29,903	-1,331	-4.5
旧小松町	7,915	3,760	4,155	8,568	-653	-7.6
旧丹原町	10,999	5,340	5,659	11,869	-870	-7.3
今治市	151,672	71,799	79,873	158,114	-6,442	-4.1
旧今治市	105,326	49,254	56,072	107,443	-2,117	-2.0
松山市	511,192	240,292	270,900	514,865	-3,673	-0.7
旧松山市	482,712	226,985	255,727	484,317	-1,605	-0.3
愛媛県(千人)	1,335	633	702	1,385	50	-3.6
香川県(千人)	950	459	491	976	26	-2.7
観音寺市	57,438	27,578	29,860	59,409	-1,971	-3.3
三豊市	61,857	29,770	32,087	65,524	-3,667	-5.6
丸亀市	109,513	53,018	56,495	110,010	-497	-0.5
旧丸亀市	82,329	39,888	42,441	81,896	433	0.5
坂出市	50,624	24,145	26,479	53,164	-2,540	-4.8
高松市	417,496	202,029	215,467	420,748	-3,252	-0.8
旧高松市	341,271	165,295	175,976	341,169	102	0.0

1. 旧魚島村 -23.2%
2. 旧河辺村 -22.7%
3. 旧新宮村 -22.5%
4. 旧広田村 -20.5%
5. 旧柳谷村 -19.8%
6. 旧西海町 -19.2%
7. 旧美川村 -18.7%
8. 旧面河村 -18.5%
9. 旧肱川町 -18.5%
10. 旧小田町 -18.4%
11. 旧中島町 -17.3%
12. 旧日吉村 -16.9%
13. 旧中山町 -16.8%

21. 伊方町 -12.8%
26. 久万高原町 -12.3%
29. 旧別子山村 -11.8%
(142/161)

旧丸亀市、旧高松市では人口増がみられる。

★ 住宅・土地統計調査（総務省統計局）

平成30年住宅・土地統計調査 住宅及び世帯に関する基本集計

第1-2表 居住世帯の有無(8区分)別住宅数及び住宅以外で人が居住する建物数—全国、都道府県、市区町村

	住宅数	住宅数	住宅数	住宅数	住宅数	住宅数	住宅数	住宅数	住宅数	住宅数	住宅数	住宅数	住宅以外 で人が居 住する建 物数
	居住世帯 の有無	居住世帯 の有無	居住世帯 の有無	居住世帯 の有無	居住世帯 の有無	居住世帯 の有無	居住世帯 の有無	居住世帯 の有無	居住世帯 の有無	居住世帯 の有無	居住世帯 の有無	居住世帯 の有無	
	0_総数	1_居住世 帯あり	11_同居世 帯なし	12_同居世 帯あり	2_居住世 帯なし	21_一時現 在者のみ	22_空き家	221_二次 的住宅	222_賃貸 用の住宅	223_売却 用の住宅	224_その 他の住宅	23_建築中	
	(戸)	(戸)	(戸)	(戸)	(戸)	(戸)	(戸)	(戸)	(戸)	(戸)	(戸)	(戸)	(棟)
a 38000_愛媛県	714,300	581,400	578,600	2,800	132,900	1,400	129,800	3,900	49,700	3,100	73,100	1,800	900
2 38201_松山市	270,100	229,710	228,860	850	40,390	60	39,340	980	23,500	1,790	13,060	990	250
2 38202_今治市	86,370	65,550	65,130	420	20,820	440	20,060	1,000	7,110	390	11,560	320	70
2 38203_宇和島市	39,150	30,640	30,610	40	8,510	30	8,450	320	3,020	70	5,040	40	50
2 38204_八幡浜市	18,530	14,190	14,120	70	4,330	120	4,160	120	1,330	70	2,640	40	30
2 38205_新居浜市	60,160	49,950	49,580	370	10,210	20	10,200	130	3,190	170	6,710	-	40
2 38206_西条市	53,340	43,320	43,040	280	10,020	150	9,820	250	2,880	150	6,540	40	100
2 38207_大洲市	22,350	17,260	17,170	90	5,090	120	4,960	170	1,140	90	3,550	10	60
2 38210_伊予市	16,120	13,910	13,740	170	2,200	40	2,150	30	330	50	1,740	10	40
2 38213_四国中央市	43,240	35,420	35,370	50	7,820	60	7,680	80	3,240	70	4,290	80	60
2 38214_西予市	20,580	15,850	15,710	140	4,740	100	4,640	190	470	30	3,950	-	60
2 38215_東温市	16,840	14,430	14,330	100	2,400	10	2,380	100	1,090	30	1,170	20	20
3 38401_松前町	12,240	10,580	10,440	140	1,660	20	1,510	10	610	80	800	120	40
3 38402_砥部町	9,530	8,450	8,370	80	1,080	-	1,060	40	80	50	900	20	10
3 38422_内子町	8,120	6,080	6,060	20	2,040	50	1,970	20	140	30	1,790	10	10
3 38506_愛南町	11,640	8,930	8,920	10	2,710	40	2,670	110	460	20	2,090	-	20
a 38000_愛媛県		81.39	81.00	0.39	18.61	0.20	18.17	0.55	6.96	0.43	10.23	0.25	
2 38201_松山市		85.05	84.73	0.31	14.95	0.02	14.56	0.36	8.70	0.66	4.84	0.37	
2 38202_今治市		75.89	75.41	0.49	24.11	0.51	23.23	1.16	8.23	0.45	13.38	0.37	
2 38203_宇和島市		78.26	78.19	0.10	21.74	0.08	21.58	0.82	7.71	0.18	12.87	0.10	
2 38204_八幡浜市		76.58	76.20	0.38	23.37	0.65	22.45	0.65	7.18	0.38	14.25	0.22	
2 38205_新居浜市		83.03	82.41	0.62	16.97	0.03	16.95	0.22	5.30	0.28	11.15		
2 38206_西条市		81.21	80.69	0.52	18.79	0.28	18.41	0.47	5.40	0.28	12.26	0.07	
2 38207_大洲市		77.23	76.82	0.40	22.77	0.54	22.19	0.76	5.10	0.40	15.88	0.04	
2 38210_伊予市		86.29	85.24	1.05	13.65	0.25	13.34	0.19	2.05	0.31	10.79	0.06	
2 38213_四国中央市		81.91	81.80	0.12	18.09	0.14	17.76	0.19	7.49	0.16	9.92	0.19	
2 38214_西予市		77.02	76.34	0.68	23.03	0.49	22.55	0.92	2.28	0.15	19.19		
2 38215_東温市		85.69	85.10	0.59	14.25	0.06	14.13	0.59	6.47	0.18	6.95	0.12	
3 38401_松前町		86.44	85.29	1.14	13.56	0.16	12.34	0.08	4.98	0.65	6.54	0.98	
3 38402_砥部町		88.67	87.83	0.84	11.33		11.12	0.42	0.84	0.52	9.44	0.21	
3 38422_内子町		74.88	74.63	0.25	25.12	0.62	24.26	0.25	1.72	0.37	22.04	0.12	
3 38506_愛南町		76.72	76.63	0.09	23.28	0.34	22.94	0.95	3.95	0.17	17.96		

住宅・土地統計調査のなかでは、「空き家（その他の住宅）」が空家法第2条第1項の「空家等」に近い。4,290戸 9.9%
 住宅・土地統計調査では「廃屋」は調査対象外であるので、空家法第2条第2項の「特定空家等」は調査対象外と考えられる。

平成30年住宅・土地統計調査 住宅及び世帯に関する基本集計

四国中央市

第1-2表 居住世帯の有無(8区分)別住宅数及び住宅以外で人が居住する建物数

単位：戸

四国中央市	住宅総数 43,240	居住世帯あり		居住世帯なし		空家等				建築中 80 0.2%
		35,420 81.9%	7,820 18.1%	一時現在者あり 60 0.1%	空家（一時現在者なし）			その他の住宅 4,290 9.9%		
					二次的住宅 80 0.2%	賃貸用の住宅 3,240 7.5%	売却用の住宅 70 0.2%			
愛媛県		81.4%	18.6%	0.2%	18.2%	0.6%	7.0%	0.4%	10.2%	0.3%
全国		85.9%	14.1%	0.3%	13.6%	0.6%	6.9%	0.5%	5.6%	0.1%

当市／全国

17.8／13.6=1.3

10.2／5.6=1.8

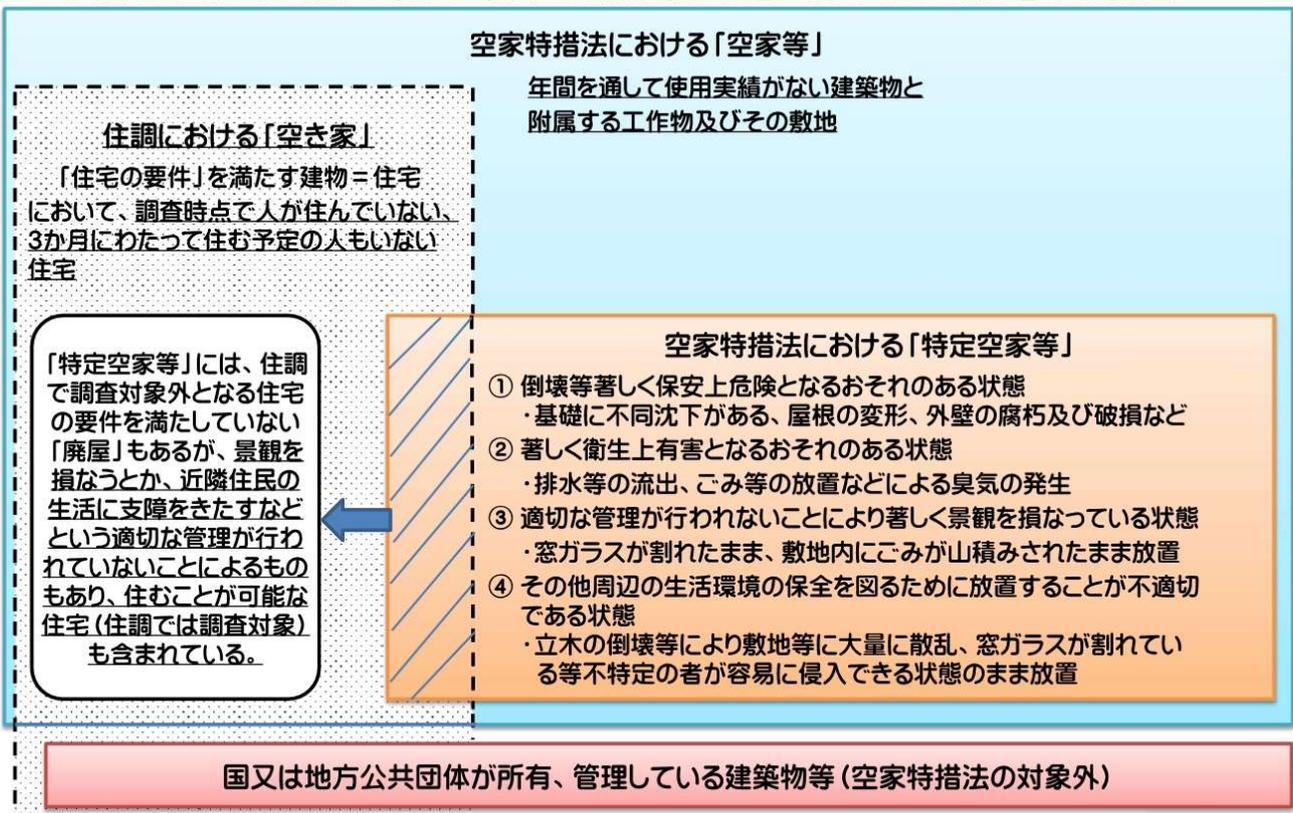
二次的住宅が少ない 0.2/0.6=0.3

賃貸用住宅が多い 7.5/6.9=1.1

売却用住宅が少ない 0.2/0.5=0.4

<参考>

住調と「空家等対策の推進に関する特別措置法」における「空き家」の相関図



<https://www.stat.go.jp/info/kenkyu/jyutaku/kenkyu30/03/pdf/1-3.pdf>

平成30年住宅・土地統計調査 追加集計

第1-2表 居住世帯の有無(3区分)、都市計画の地域区分(10区分)、敷地に接している道路の幅員(6区分)別住宅数(防火区域(防火地域及び準防火地域)一特掲)一全国、都道府県、市区町村

調査項目	「平成30年住宅・土地統計調査 追加集計 第1-2表 居住世帯の有無(3区分)、都市計画の地域区分(10区分)、敷地に接している道路の幅員(6区分)別住宅数(防火区域(防火地域及び準防火地域)一特掲)一全国、都道府県、市区町村)から算出した百分率						(再掲) 4m以上の幅員の道路に接していない	(再掲) 同市分の比較	
	住宅数 敷地に接している道路の幅員	住宅数 敷地に接している道路の幅員	住宅数 敷地に接している道路の幅員	住宅数 敷地に接している道路の幅員	住宅数 敷地に接している道路の幅員	住宅数 敷地に接している道路の幅員			
0 総数	56.6%	9.6%	42.8%	32.9%	6.5%	2.3%	3.4%	55.5%	61.0%
01 A 都市計画区域	57.2%	7.9%	42.9%	34.6%	5.4%	2.4%	2.8%	53.5%	60.5%
02 a 隣り接都市計画区域	58.0%	5.4%	41.2%	38.6%	10.0%	2.8%	2.0%	48.6%	60.5%
03 [a] 市街化区域	57.9%	4.3%	40.2%	39.8%	10.6%	3.0%	2.1%	46.5%	
14 [b] 市街化調整区域	58.6%	12.5%	47.8%	31.0%	5.5%	1.4%	1.4%	51.7%	
15 b 非隣り接都市計画区域	56.1%	11.8%	45.9%	28.6%	8.5%	1.9%	3.9%	51.7%	
28 都市計画区域以外の区域	52.5%	22.1%	42.1%	21.1%	5.5%	1.4%	7.5%	71.5%	84.2%
00 総数	57.1%	6.7%	42.8%	34.2%	5.1%	2.3%	2.9%	54.4%	60.6%
1 居住世帯あり	57.6%	7.3%	42.9%	35.5%	5.4%	2.4%	2.4%	52.5%	60.1%
1 居住世帯あり	58.3%	5.1%	41.1%	39.5%	5.5%	2.8%	1.7%	47.5%	60.1%
1 居住世帯あり	58.2%	4.1%	39.9%	40.6%	10.5%	3.1%	1.8%	45.5%	
1 居住世帯あり	58.9%	11.2%	47.9%	32.6%	6.0%	0.9%	1.1%	50.5%	
1 居住世帯あり	56.5%	10.6%	45.9%	29.4%	6.7%	1.9%	3.5%	50.5%	
1 居住世帯あり	53.5%	19.6%	41.8%	23.7%	6.7%	1.7%	5.7%	58.2%	82.1%
22 空き家	54.5%	14.6%	42.0%	26.3%	6.1%	2.2%	5.5%	53.5%	62.6%
22 空き家	55.5%	11.4%	42.0%	29.4%	5.2%	2.5%	4.5%	58.5%	61.9%
22 空き家	56.4%	7.0%	42.8%	33.1%	10.4%	3.2%	3.6%	53.4%	61.9%
22 空き家	56.4%	5.2%	42.4%	34.5%	11.0%	3.0%	3.6%	51.2%	
22 空き家	54.9%	20.3%	45.8%	18.6%	4.1%	5.1%	3.4%	59.5%	
22 空き家	54.3%	16.6%	42.1%	25.3%	7.6%	1.5%	5.5%	55.2%	
22 空き家	50.4%	21.7%	42.8%	14.8%	4.1%	1.1%	9.6%	50.1%	94.4%
0 総数	56.8%	12.5%	44.9%	30.3%	7.1%	1.5%	3.2%	61.0%	55.9%
01 A 都市計画区域	56.7%	13.1%	44.1%	30.9%	7.1%	1.6%	3.3%	60.5%	53.6%
02 a 隣り接都市計画区域	57.0%	5.3%	45.8%	7.2%	5.4%			84.2%	71.6%
03 [a] 市街化調整区域	57.3%	12.1%	45.8%	31.2%	6.5%	1.7%	2.7%	60.5%	54.4%
1 居住世帯あり	57.3%	12.2%	45.1%	31.7%	6.4%	1.8%	2.7%	60.1%	52.6%
1 居住世帯あり	50.0%	5.1%	75.9%	7.7%	10.3%			82.1%	58.2%
22 空き家	54.1%	16.7%	40.2%	26.6%	10.0%	0.8%	5.7%	62.6%	63.3%
22 空き家	54.1%	16.5%	39.1%	27.1%	10.3%	0.8%	5.9%	61.9%	58.9%
22 空き家	50.0%	5.6%	89.9%	5.6%				94.4%	90.1%

住宅の接道状況

県平均よりも悪い 全国平均よりもかなり悪い

四国中央市全体		総数	居住世帯あり	空き家		
戸数	10m以上の道路接している宅地	670	610	60		
	6m以上10m未満の道路に接している宅地	3,080	2,310	770		
	4m以上6m未満の道路に接している宅地	13,120	11,040	2,040		
	2m以上4m未満の道路に接している宅地	19,400	16,230	3,090		
	2m未満の道路に接している宅地	5,580	4,280	1,280		
	道路に接していない宅地	1,400	950	440		
%	10m以上の道路接している宅地	1.5	1.7	0.8		
	6m以上10m未満の道路に接している宅地	7.1	6.5	10.0		
	4m以上6m未満の道路に接している宅地	30.3	31.2	26.6		
	2m以上4m未満の道路に接している宅地	44.9	45.8	40.2		
	2m未満の道路に接している宅地	12.9	12.1	16.7		
	道路に接していない宅地	3.2	61.0	2.7	60.6	5.7

愛媛県全体		総数	居住世帯あり	空き家		
戸数	10m以上の道路接している宅地	16,500	12,600	2,800		
	6m以上10m未満の道路に接している宅地	63,800	48,600	10,500		
	4m以上6m未満の道路に接している宅地	234,700	183,200	34,200		
	2m以上4m未満の道路に接している宅地	305,400	221,300	55,800		
	2m未満の道路に接している宅地	69,800	37,400	19,200		
	道路に接していない宅地	24,100	12,400	7,200		
%	10m以上の道路接している宅地	2.3	2.3	2.2		
	6m以上10m未満の道路に接している宅地	8.9	9.1	8.1		
	4m以上6m未満の道路に接している宅地	32.9	34.2	26.3		
	2m以上4m未満の道路に接している宅地	42.8	42.8	43.0		
	2m未満の道路に接している宅地	9.8	8.7	14.8		
	道路に接していない宅地	3.4	56.0	2.9	54.4	5.5

比較(=四国中央市全体-愛媛県全体)		総数	居住世帯あり	空き家		
%	10m以上の道路接している宅地	-0.8	-0.6	-1.4		
	6m以上10m未満の道路に接している宅地	-1.8	-2.6	1.9		
	4m以上6m未満の道路に接している宅地	-2.6	-3	0.3		
	2m以上4m未満の道路に接している宅地	2.1	3	-2.8		
	2m未満の道路に接している宅地	3.1	3.4	1.9		
	道路に接していない宅地	-0.2	5.0	-0.2	6.2	0.2

「平成30年住宅・土地統計調査 追加集計 第1-2表 居住世帯の有無(3区分)、都市計画の地域区分(10区分)、敷地に接している道路の幅員(6区分)別住宅数(防火区域(防火地域及び準防火地域)―特掲)―全国、都道府県、市区町村」から算出した百分率

【比較】 4m以上の道路に接していない宅地 全国(総数) 総数33.6% 居住世帯あり 32.9% 空き家 38.5%
 全国(都市計画区域) 総数32.5% 居住世帯あり 31.9% 空き家 36.4%

★ 令和元年空き家所有者実態調査報告書（国交省住宅局）

★ 地価公示（国土交通省土地鑑定委員会）

四国中央市における地価公示の平均変動率(12か月)の推移(単位：%)

区 分	H30年	H31年	R2年	R3年	R4年
住 宅 地	▲0.8	▲0.5	▲0.7	▲1.0	▲1.0
商 業 地	▲1.6	▲1.4	▲1.3	▲1.4	▲1.4
工 業 地	0.0	0.0	0.0	▲0.3	▲0.3
全用途平均	▲1.0	▲0.8	▲0.8	▲1.1	▲1.0

5か年変動率
△4.6%

新居浜市における地価公示の平均変動率(12か月)の推移(単位：%)

区 分	H30年	H31年	R2年	R3年	R4年
住 宅 地	▲1.1	▲1.0	▲0.9	▲1.3	▲1.4
商 業 地	▲1.6	▲1.5	▲1.3	▲1.8	▲1.9
工 業 地	0.6	0.6	0.6	0.0	0.0
全用途平均	▲1.1	▲1.0	▲0.9	▲1.3	▲1.4

5か年変動率
△5.6%

西条市における地価公示の平均変動率(12か月)の推移（単位：%）

区 分	H30年	H31年	R2年	R3年	R4年
住 宅 地	▲1.2	▲1.1	▲1.1	▲1.4	▲1.4
商 業 地	▲2.1	▲1.9	▲1.9	▲2.1	▲2.2
工 業 地	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
全用途平均	▲1.4	▲1.2	▲1.2	▲1.5	▲1.5

5か年変動率
△6.6%

本県における地価公示の平均変動率の推移〔過去10年〕（単位：%）

区 分	H25年	H26年	H27年	H28年	H29年	H30年	H31年	R2年	R3年	R4年
住 宅 地	▲2.8	▲2.4	▲2.2	▲1.9	▲1.8	▲1.2	▲1.0	▲0.8	▲1.1	▲1.1
商 業 地	▲3.2	▲2.8	▲2.3	▲2.1	▲1.9	▲1.3	▲0.8	▲0.6	▲1.0	▲1.0
工 業 地	▲2.5	▲2.5	▲1.7	▲1.4	▲1.2	▲0.5	▲0.4	▲0.2	▲0.4	▲0.3
全用途平均	▲2.9	▲2.6	▲2.2	▲1.9	▲1.8	▲1.2	▲0.9	▲0.7	▲1.1	▲1.1

5か年変動率
△4.9%

(注) 1 令和4年の変動率 = (R4年の地価 - R3年の地価) / R3年の地価 × 100

2 平均変動率 = 変動率の総合計 ÷ 地点数 (継続地点のみ)

3 ▲はマイナス