

★ 農林業センサス（農林水産省大臣官房統計部） R02/H27

経営耕地総面積

	H27 (2015)	R2 (2020)	変動幅	変動率
愛媛県	30,623 ha	26,501 ha	-4,122 ha	-13.5%
四国中央市	1,069 ha	976 ha	-93 ha	-8.7%
新居浜市	342 ha	276 ha	-66 ha	-19.3%
西条市	4,313 ha	4047 ha	-266 ha	-6.2%

★ 司法統計（最高裁判所）

* 相続放棄の申述の受理件数（新受件数）

	H22 (2010)	H27 (2015)	R02 (2020)
全家庭裁判所	160,293	189,296	234,732
	1.00	1.18	1.46

* 家事審判事件の受理件数（新受件数）

	H22 (2010)	H27 (2015)	R02 (2020)
全家庭裁判所	633,337	784,084	926,830
	1.00	1.24	1.46

(2) 独自調査成果

令和4年度四国中央市空家等実態調査（四国中央市）＊

(3) 将来推計

香川県住生活基本計画方式or当社独自方式による将来推計

★ 統計のまとめ

〔国勢調査〕

人口は5.3%減で、新居浜市（3.3%減）、西条市（3.1%減）に比べ、減少の度合いが大きい。

旧新宮村の人口減少（22.5%減）は、県内旧市町村別で3番目に悪い。

旧川之江市、旧伊予三島市ともに、人口が減り世帯数が増えている。

〔住宅・土地統計調査〕

空き家（その他）9.9%は、松山圏域の次に位置する。新居浜市（11.2%）、西条市（12.3%）よりは良い。

宅地の接道状況（幅4m未満が6割）で、全国平均（3割）よりもかなり厳しい数字（2倍）である。

〔地価公示〕

地価の下落率は4.6%減に留まり、新居浜市、西条市及び県平均よりも良い。

〔農林業センサス〕

経営耕地面積は減少している。

〔司法統計〕

家事審判事件数は増加している（1.5倍）。

4 空き家対策にかかる課題の整理

(1) 空き家の発生抑制の重要性

空き家問題の特性

【早期解決の有効性】

所有者の立場から隣接者等の立場から公共の立場から、空き家が発生しないことが最善である。

また、空き家が発生した場合には、解決が早ければ早いほど、所有者、隣接者等そして公共も様々な手間も負担も少なくて済む。

対処が早いほど、公共投資の効果も発現しやすい。

対処が遅いほど、ネズミ算的に困難性が高まる。

【増加と集積】

人口減少を底流としており、一定の速さで一定量の増加がある。一つの空き家が存在することで、その周辺に人口が定着する機会を減少させ、空き家が増加・集積していく傾向がみられる。

【インフラ整備等の停滞】

グリーン社会の実現、都市計画事業、住環境の向上などに際して、空き家の存在が具体的な障害となり、将来を見据えたインフラ整備等が停滞する。

【行政体力の低下】

空き家の増加に反して、人口減少による税収の減少、行政のマンパワーの低下が進行する。

(2) 空き家・地域の特性に応じた対処の必要性

端的な例を挙げれば、市街地の特定空家等と山間部の一軒家では、空き家化の背景や経過、解決の方向性が全く異なる。これに応じた対処と支援が必要である。

また、公益性についても、「悪影響の程度と危険等の切迫性」だけでなく、各々の施策に応じて、コンパクトシティの推進などの視点を交えていく必要がある。

「個々の事案に応じた個別最適な支援・対処」と
「コンパクトシティの推進など将来を見据えたまちづくり」の
一体的な充実が肝要

(3) 空家法第14条の運用のあり方とその限界

☆行政処分・代執行は究極の対症療法に過ぎず、その範囲や効果は限られる。

たとえば「除却を命じる」命令は、重大な悪影響を及ぼす危険が切迫していることから「その危険」を除却することを目的としている。従って、落下しそうな看板を除却すれば危険を除却できるならば「看板の除却を命じる」命令を発するだけで、その空き家本体に問題がなければ、その空き家本体は命令の目的物とはならず、残存することになる。

令和2年1月14日 第7回四国中央市空家等対策協議会決定

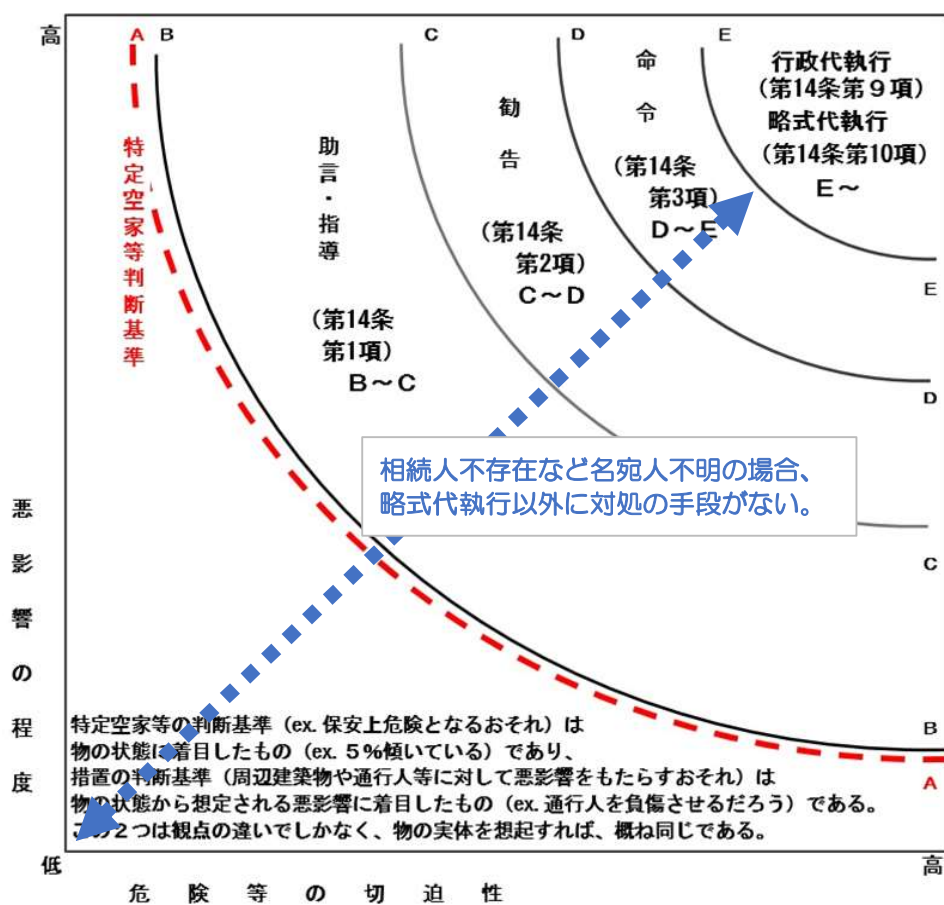
悪影響の程度と危険等の切迫性に応じた空家法第14条の措置の限度

特定空家等の分類	悪影響の程度と危険等の切迫性			
そのまま放置すれば著しく保安上危険となるおそれのある状態	地域住民等の生命、身体又は財産に危険を及ぼすおそれがある。	地域住民等の生命、身体又は財産に著しい危険を及ぼすおそれがある。	地域住民等の生命、身体又は財産に著しい危険が切迫している。	地域住民等の生命、身体又は財産に著しい危険が切迫しており、そのまま放置できない。
そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態	地域住民等の健康に悪影響を及ぼすおそれがある。	地域住民等の健康に著しい悪影響を及ぼすおそれがある。	地域住民等の健康だけでなく生命、身体又は財産の危険が切迫している。	地域住民等の健康だけでなく生命、身体又は財産の危険が切迫しており、そのまま放置できない。
適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態	既存の景観に関するルールに適合しない。	既存の景観に関するルールに著しく適合しない。	上の2項目に相当する事態は通常想定されない。	上の2項目に相当する事態は通常想定されない。
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	地域住民等の生活環境に悪影響を及ぼしている。	地域住民等の生活環境に著しい悪影響を及ぼしている。	〔 同上 〕	〔 同上 〕
措置の限度	助言・指導 (第14条第1項)	勧告 (第14条第2項)	命令 (第14条第3項)	代執行 (第14条第9/10項)

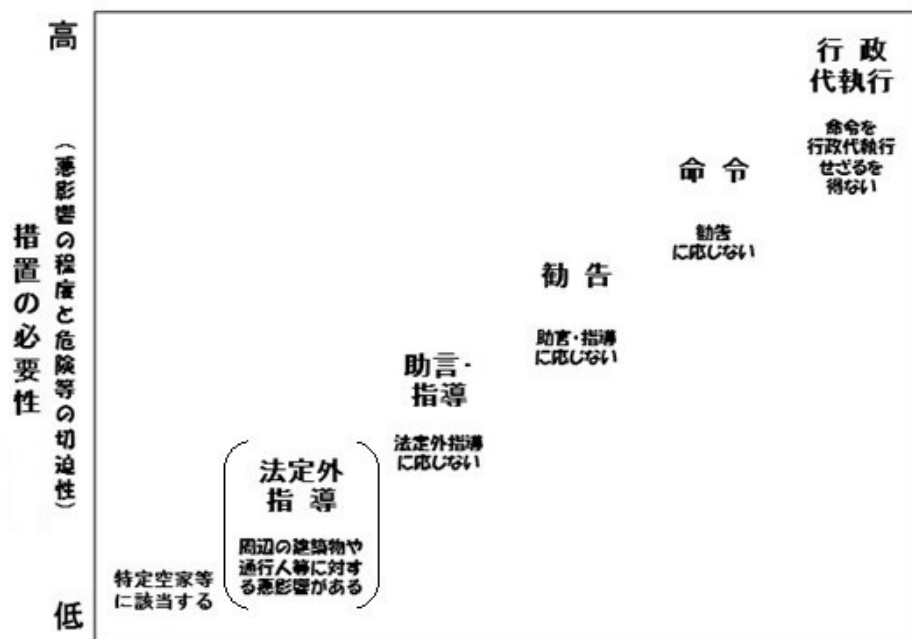
この表は、空家法第14条の施行にあたり、比例原則（達成されるべき目的とそのために取られる手段としての権利・利益の制約との間に均衡を要求する原則）を逸脱することのないように「悪影響の程度と危険等の切迫性」に応じた措置の限度を示すものです。

☆所有者不明など行政指導の名宛人や行政処分の受命者が判明しない場合、空家法第14条では、略式代執行に相当する「悪影響の程度と危険等の切迫性」がなければ対処できない。

「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



措置の必要性和第14条の手順



第14条の手順

☆公定力、自力執行力等をもつ行政行為であり、比例原則及び平等原則の下、適正な手続が強く求められる。

【 比例原則と平等原則 】

比例原則について、兼子仁著「行政法総論」筑摩書房刊（157頁）では「憲法第13条の人権の最大限尊重原理に根ざした権力行政法上の条理法原則で、規制の程度が行政保護法益と比例・均衡していることを要請する」と説明されている。

さらに、塩野宏著「行政法Ⅰ〔第六版〕行政法総論」有斐閣刊（93頁以下）では、比例原則及び平等原則について、次のとおり述べられている。

信義誠実の原則ないしは信頼保護の原則が、私人間に妥当する法原理の行政関係への適用であるのに対して、もともと権力行政の領域に適用されるものとして構成されてきたのが、比例原則である。これは、すでにドイツ法の導入として明治憲法の下で警察権の限界の一つとして妥当してきたものである。すなわち、警察とは、学問上、公共の秩序を維持するために私人の自由と財産を制限する権力的活動を指すが、警察比例の原則は、警察作用が市民の自由を脅かす危険性のあることから、その発動を抑制するために構成された。それは二つに分かれる。一つは必要性の原則であって、警察違反の状態を排除するために必要な場合でなければならない。二つめに、必要なものであっても、目的と手段が比例していなければならない。つまり、過剰規制の禁止である。比例原則を含む警察権の限界は、明治憲法時代における学説の殆ど一致して認めるところであるが、その際、実定法上の根拠としては、必ずしも明確なものは示されておらず、法治主義の当然の結果として捉えられていたところであり、さらにそれは、出発点は警察作用であるが、行政の権力作用一般に通じるものとしても理解されていたのである（参照、柳瀬良幹「警察権の限界」柳瀬・行政法の基礎理論（二）（1941年）204頁、245頁）。かかる意味で、比例原則はわが国ではかねて法治主義に根拠を有する不文の法として定着し、それが、現行憲法の下でも引き継がれていると解される。この理は、事実行為としての行政指導にも及ぶ（後出230頁参照）。

比例原則が警察という行政法の一分野から発達したものであるのに対して、憲法上原理である平等原則も、行政裁量の統制方法として妥当している（最判昭和30.6.24民集9巻7号930頁、行政判例Ⅰ〔4版〕82事件）。これは、さらに、行政の権力的行為形式である行政について適用されるのみならず、行政が、非権力的行為形式である民事上の手法を用いる場合にも適用をみるものと解される（前出44頁、後出211頁参照）。近時における行政改革の過程で、注目を集めている行政法上の基本原理として、行政の公正・透明性の原則、説明責任の原則がある。前者は主に行政手続法上の原則として、後者は、主に情報公開法の原則として捉えられるが（後出310頁以下、356頁参照）、より広く、行政作用一般にかかる誘導的法理とみることができる。

【 行政の公正・透明性の原則、説明責任の原則 】

また、塩野宏著「行政法Ⅰ〔第六版〕行政法総論」有斐閣刊（94頁）では、行政の公正・透明性の原則、説明責任の原則について、次のとおり述べられている。

近時における行政改革の過程で、注目を集めている行政法上の基本原理として、行政の公正・透明性の原則、説明責任の原則がある。前者は主に行政手続法上の原則として、後者は、主に情報公開法の原則として捉えられるが（後出310頁以下、356頁参照）、より広く、行政作用一般にかかる誘導的法理とみることができる。

第14条の重みは、平成27年度から令和2年度までの6年間で、
命令215件、行政代執行92件、略式代執行259件という数字に表れている。

【代執行費用回収】

命令に応じなければ、行政代執行が現実的具体的な課題となるが、
代執行費用については、費用回収が課題となる。

原則論としては、代執行される行為の義務者（受命者）が負担するべきものである。

ところが、受命者が行政代執行を回避しようとしても、資金調達難などから、
致し方なく、行政代執行に至る場合少なくない。そのような場合には、代執行
を実行してもその費用を回収することは困難である。

しかし、費用回収の見通しがなければ代執行しないとするならば、執行権者
（市町村長）としては権限を適正に行使していると言い難く、場合によっては
不作為責任を問われる場合も想定される。

また、その費用が低額に留まる場合もあれば、高額に上る場合もある。高額
の費用を要しても広く深刻な影響を及ぼすものであれば、高額な費用を要して
も実行するべきである。一方、影響範囲が狭くても低額の費用で実行可能なら
ば実行するべきなのか。

この点について、一定の指標が必要ではないだろうか。

【判断指標の充実と民事法制度活用支援の拡充】

空き家問題の本質は、個人の財産管理の問題である。

個々の財産の管理不全によりたとえば隣接者のように自らの権利を侵害される者は、民事法制度
のなかで、その侵害の排除や予防を求めるべきである。

ところが、特定空家等について公衆一般が妨害排除請求を行うことは民事法制度の範疇では想定
し難い。

そこで、特定空家等の危害から不特定多数の自然権（生命・自由・財産・健康に関する不可譲の
権利）を保護することが空家法第14条における公益（公共の福祉）であると考えられる。

しかし、空家法第14条により極めて濃く保護を享受し得る者（たとえば隣接者）が、自ら積極的に
権利を行使することなく、その財産権等を保全し得る場合が考えられる（反射的利益）。

本来、たとえば土地収用に代表されるように、行政代執行は公共の福祉と個人の財産権のバラン
スの問題であるが、公益と反射的利益とを区別しようとししない隣接者等から不作為責任を問われる
場合が想定される。

そこで、代執行3件の経験を有する当市であるからこそ、しっかりとした判断基準を示すとともに、
本来あるべき私法制度の活用を支援する制度の拡充が必要である。

(4) 民事法手続を活用した対処の重要性

★民事基本法制の見直し

令和5年4月1日施行

- ①財産管理制度の見直し
- ②共有制度の見直し
- ③相隣関係規定の見直し
- ④相続制度の見直し

令和5年4月27日施行

- 相続土地国庫帰属制度の創設

令和6年4月1日施行

- 相続登記の申請義務化

公布後5年を超えない範囲（未定）

- 住所等の変更登記の申請義務化

〔民事法手続を活用するメリット〕

- ①行政事件ではないので、原則としては市町村長も市民も等しく扱われる。
- ②行政法による対処に比べ裁量の幅が大きい。
- ③行政法による対処に比べ費用対効果が高い。
- ④所有者不明事案に対する早期対応も可能となる。
- ⑤市町村職員の事務的負担・精神的負担の軽減が期待される。

〔民事法手続を活用するデメリット〕

- ①線引きの希薄化
- ②市町村職員の意識の希薄化

★当事者支援する場合

〔メリット〕

- ①対象の拡大
- ②市町村負担分の軽減
- ③市町村職員の事務的負担・精神的負担の軽減

〔デメリット〕

- ①対象の肥大化
- ②趣旨の希薄化

5 空き家対策の基本的な考え方

(1) 対策の基本姿勢

- i 公共の福祉の実現に必要な限りで空き家の所有者等を支援し、解決を図る。
- ii 人口減少に伴い増加する空き家、空き地で住生活水準の向上を実現する。
- iii 冷静に将来を見つめ、効果的かつ根拠的な施策を展開する。

(2) 対策の基本方針

- i 「個々の事案に応じた個別最適な支援・対応」と「コンパクトシティの推進など将来を見据えたまちづくり」との一体的な充実を図る。
- ii 「局面（フェーズ）に応じた取り組み」と「個別最適な支援・対応できる体制」の充実を図る。
- iii 財政規律を保持しつつ積極的かつ重点的な施策展開に努める。

(3) 対象とする空家等

- i 空家法第2条第1項の「空家等」
 - * 基本的なターゲットゾーン
 - * 空家法第2条第2項の「特定空家等」を含む。
- ii 空家法第2条第1項の「空家等」の周縁部
 - * 発生抑制策については「空家等」の周縁部を含む。

(4) 財政規律の保持

- i 費用対効果を見極めるとともに、財政規律を保持する。
 - * 高い費用対効果が期待できるものについては集中投資により早期の効果発現を求める。
 - * 公私分担の原則を保持する。
- ii 財源の多様化
 - * 国庫補助金等の財源は積極的に活用する。
第2期計画期間については、「空き家対策総合支援事業」を軸とする。
必要に応じてモデル事業なども活用する。
 - * 民間事業者との連携を積極的に進め、一般財源の支出を抑制する。

空き家対策総合支援事業

※赤囲み部分は令和4年度当初予算における制度拡充事項

令和4年度当初予算：45億円

空家特措法を積極的に活用して、空き家・不良住宅の除却、空き家の活用、関連事業など総合的な空き家対策に取り組む市町村に対し支援を行う。(～令和7年度)

事業内容

空家等対策計画に基づき実施する以下の事業

<空き家対策基本事業>

- 空き家の除却【補助率：2/5】
 - ①特定空き家等の除却（行政代執行・略式代執行に係る除却費用のうち回収不能なものを含む）
 - ②不良住宅の除却
 - ③各種災害により被害が生じた又は被害が見込まれる空家住宅等の緊急的又は予防的な除却
 - ④上記以外の空き家、空き建築物の除却であって、除却後の跡地が地域活性化のための計画的利用に供される場合

拡充

拡充

拡充

- 空き家を除却した後の土地の整備【補助率：直接1/2、間接1/3(かつ市町村の1/2)】
(地域活性化要件が適用されない特定空き家や不良住宅等を除却した後の土地を、公益性の高い用途で10年以上活用を行う場合)

- 空き家の活用【補助率：直接1/2、間接1/3(かつ市町村の1/2)】

- 空家等対策計画の策定等に必要な空き家の実態把握【補助率：1/2】

- 空き家の所有者の特定【補助率：1/2】

<空き家対策附帯事業>【補助率：1/2】

- 空家法に基づく行政代執行等の措置の円滑化のための法務的手続等を行う事業等
(行政代執行・略式代執行に係る弁護士相談等の必要な司法的手続等の費用、代執行後の債権回収機関への委託費用、財産管理制度の活用に伴い発生する予納金で回収不能なもの)

<空き家対策関連事業>【補助率：各事業による】

- 基本事業とあわせて実施する以下の事業
 - ・住宅：建築物耐震改修事業 ・住宅市街地総合整備事業 ・街なみ環境整備事業
 - ・狭あい道路整備等促進事業 ・小規模住宅地区改良事業 ・地域優良賃貸住宅整備事業
- ・住宅地区改良事業等計画基礎調査事業
- ・空き家が集積し、その活用が必要な地域における空き家の活用の方針、関連する各種ハード事業の導入可能性の検討等)

拡充



補助対象

- 以下の①、②を満たす地方公共団体
- ①空家等対策計画を策定（実態把握を除く）
 - ②空家特措法に基づく「協議会」を設置するなど、地域の民間事業者等との連携体制があるなど

補助率

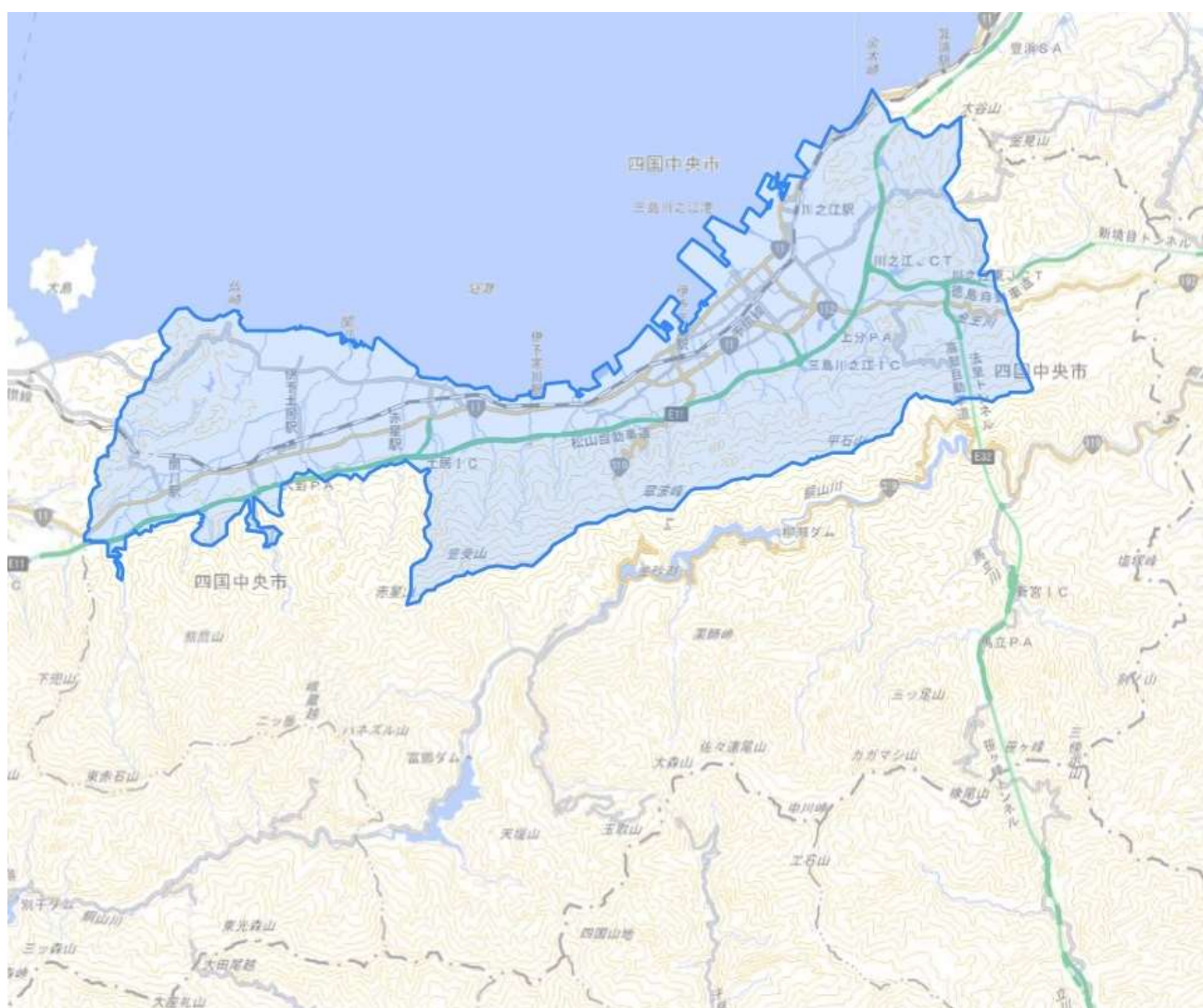
所有者が実施		地方公共団体が実施	
除却	活用	除却	活用
国	国	国	国
2/5	1/3	2/5	1/2
地方公共団体	地方公共団体	地方公共団体	地方公共団体
2/5	1/3	2/5	1/2
所有者	所有者	所有者	所有者
1/5	1/3	1/5	1/2
3/5	1/2	3/5	1/2

(4) 対象地区

- i 四国中央市全域
- ii 個々の施策については、地域特性や行政の誘導方向により区別して展開する。
- iii 過疎地域（旧新宮村）については、過疎地域持続的発展計画との整合性に配慮する。
辺地総合整備計画策定地域（金砂町・富郷町）についても配慮する。
- iv 地域の捉え方

段階 1 市域全体

段階 2 都市計画区域（都市計画法）



都市計画法は、計画的にまちづくりを進める区域として「都市計画区域」を定めます。

建築基準法は、安全や衛生を確保し、かつ計画的な都市づくりと調和したものであるための建築を実現する法律です。

建築基準法のうち、計画的な都市づくりのための規定（集団規定）は、都市計画区域（準都市計画区域）に限って適用されます。それ以外の規定（単体規定）は、原則として、全国一律に適

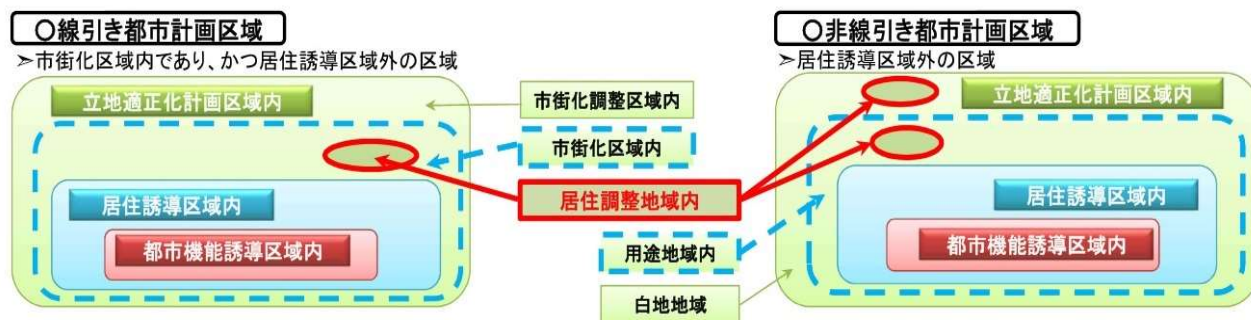
段階3 用途地域 (都市計画法)



段階4 居住誘導区域／都市機能誘導区域 (都市再生特別措置法)



四国中央市立地適正化計画は、「都市計画区域内で用途の指定されていない地域」にも定められている点で極めて特異であり、空家等対策との連携に際しては理解しておく必要がある。



国土交通省 立地適正化計画作成の手引き (令和4年4月版100頁)

段階5 DID（人口集中地区）



国勢調査における地域の分類で、人口密度の高い地域（4,000人/㎢以上）が互いに隣接し、その隣接した地域全体の人口が5,000人以上である地域。

過疎地域



〔 愛媛県過疎地域持続的発展方針 42頁 〕

(5) 空き家対策のフレーム

- * 第1期の「フェーズ1」から「フェーズ4」の枠組みを踏襲する。

- F1 空き家の発生抑制
F2 建築ストックの流通・活用
F3 特定空家等への対処
F4 空き家跡地等の活用

6 施策展開

(1) 空き家の発生抑制

アプローチ

建物の維持管理と機能向上

- * 建築ストックの価値向上を軸とする。

○木造住宅耐震補強促進事業の拡充

敷地接道基準と街づくりの取り組み

- ☆5年ビューと10年ビューに分けて考える。

【5年ビュー】

- ☆ 接道不良の解消を進める

○狭あい道路拡幅推進事業の拡充（令和4年国費基準の早期導入）

（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も）

令和4年度用国土交通省資料

狭あい道路整備等促進事業

安全な住宅市街地の形成を図るため、地方公共団体が実施する狭あい道路に係る情報整備や、狭あい道路のセットバック、敷地の共同化・一部道路化等による無接道敷地の解消に要する費用に対して支援を行う。

※狭あい道路：主に、幅員が4m未満である狭い私道 等

狭あい道路の現状

建築基準法における原則

- 建築物の敷地は、幅員4m以上の道路に2m以上接すること
- 法適用時に幅員4m未満の道路にしか接していなかった場合は、建替えの際、当時の道路中心線から2m以上セットバック



建替え等に際してセットバックを求めることで、狭あい道路を解消し、市街地の安全上必要な道路幅員を段階的に確保

取組みの必要性

- 法適用時（主に昭和25年の法制定時）の敷地と道路の状況が不明確であること等により、不動産取引や建築確認時にトラブルが多発、着工遅延等により円滑な建築活動を阻害
- 狭あい道路は、災害時に消防活動等に支障を生ずる等、安全面で大きな課題
- セットバックによる狭あい道路の解消アプローチだけでは、対応が困難なケースも存在

事業の概要

- ① 建替え・セットバックを円滑化するため、地方公共団体が行う狭あい道路の情報整備を支援



- ② 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
- 区域整備後の道路
- 狭あい道路の区域整備により無接道が解消された敷地
- 敷地の共同化・道路の取得により無接道が解消された敷地
- 積平部分の区域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

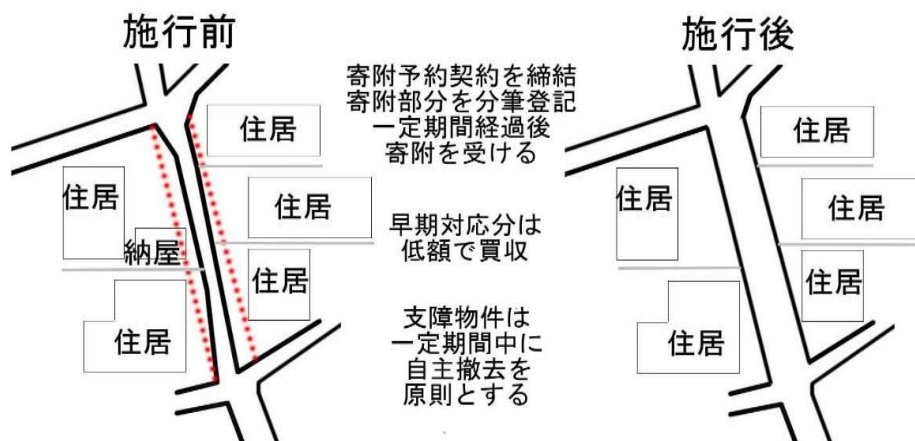
- 交付率 地方公共団体が実施する場合：1/2
民間事業者等が実施する場合：国1/3 地方1/3 民間1/3

○期限

- ① 情報整備について、令和7年3月31日まで
② 拡幅等整備について、令和6年3月31日までに実施されるもの

※ ②において、事業実施について賛否までに土地所有者等の同意を得ている場合は、期限後の事業も対象

○事前分筆による道路拡幅手法の導入（現行版記載）



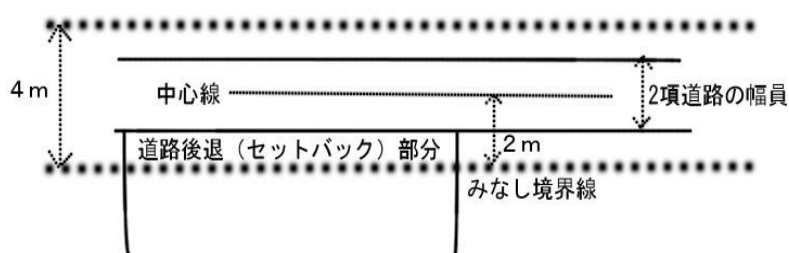
交差点から交差点までを対象とし、一気に道路中心線を描き、整備区間のセットバック部分を確定させます（2項道路の拡幅であれば4mから7m（1車線）までとします。）。

セットバック部分について所有者と当市の間で寄附予約契約を結び、分筆のうえ所有権移転請求権仮登記（寄付予約）を行います。併せて、街づくりの現実的な完成形を描き、地区計画を定め、公けの約束事とします。

地権者全体と当市との間で協議した目標期間（たとえば10年）内に土地を引き渡すならば、寄附ではなく低額で買収します。買収金額は、地権者の受益性が高いことを踏まえ、固定資産税評価額の半分程度の金額を限度とし、通減制とします。

目標期間満了までに売買に至らない場合は、寄附予約契約が発効しますが、直ちに引き渡しを求めるものではなく、一定期間（さらに10年）は無料で使用することを認め、その後は土地使用料（固定資産税相当額）を求めます。

○道路部分（セットバック・隅切り）の固定資産税非課税



【10年ビュー】

☆ 再築不可能物件の解消を進める

○小規模面的整備施策の検討

○狭あい道路を克服するまちづくりの検討

- * 連担建築物設計制度
- * 建築基準法第42条第3項道路指定
- * 建築基準法第43条但し書き許可
- * 街並み誘導型地区計画

(2) 建築ストックの流通・活用

アプローチ

建築ストックの流通の促進

○インスペクション制度・住宅瑕疵担保責任保険制度の活用を推進する。

○「既存住宅活用支援システム（仮称：しこちゅ～住宅市場）」の導入を支援

従来型空き家バンクの起源

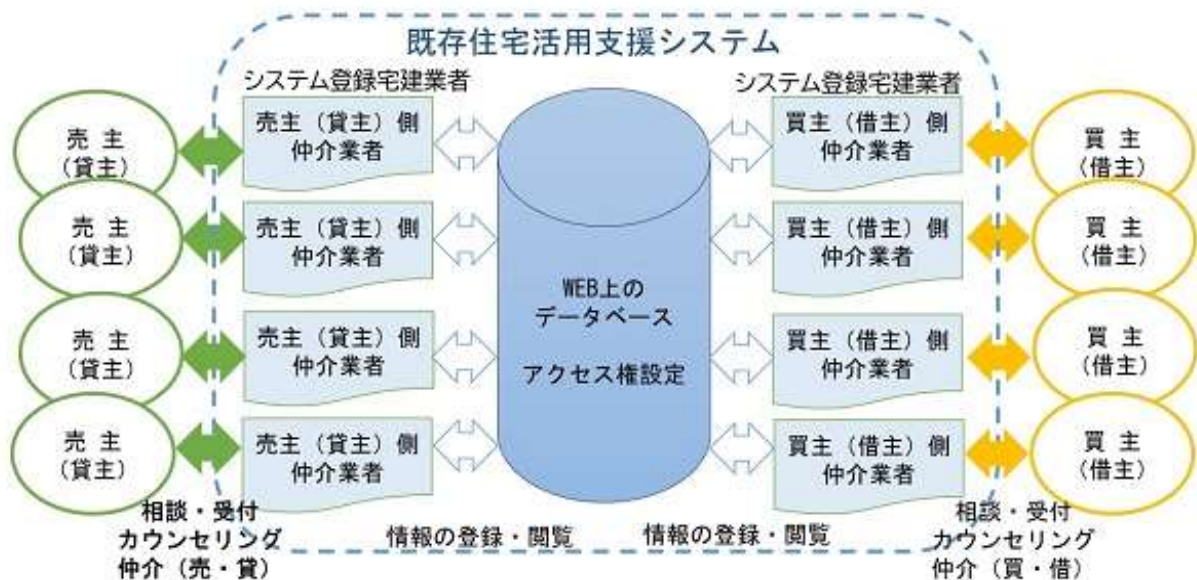
「空き家バンク」については、必ずしも定義づけが定かではなく、その歴史も定かではないが、過疎対策（移住希望者支援事業）を出発点としているものと理解される。愛媛県の場合、移住者希望支援事業として「えひめ空き家情報バンク」が平成21年4月に稼働を開始している。空き家を移住者の受け皿又は地域の資源として捉え、移住希望者に情報発信することが役割であり、基本的には空き家需要者の方へ顔を向けた事業である。

従来型空き家バンクの課題

- * 売主（貸主）買主（借主）双方に対するコンサルティング機能の欠如
- * プライバシー保護の必要性（インターネット上で無防備に公開される）
- * 放置事案化（登録以降は自治体の責任という類の誤解）
- * 過疎対策事業と空き家対策（建築ストック活用）との区別の喪失

☆個々の宅建業者が持つ情報を共有するBtoB型民営空き家マーケットの開設

「既存住宅活用支援システム」イメージ



- * 売主（貸主）買主（借主）双方に対するコンサルティング機能を宅建業者が担う
- * ネットワークメンバー（市内宅建業者）だけがアクセス可能
- * 宅建業者が関わることで孤独化を回避、放置事案化を抑制
- * 個人財産の問題として対処

建築ストックの活用の促進

○二地域居住支援制度の拡充

- ☆ 本来「二地域居住というライフスタイル」は多様性ある豊かな生活のうえにあるはずである。ところが、コロナ禍の折もあり、ステレオタイプの二地域居住が話題になっている。二地域居住は、多様性のある生活スタイルであり、多様な住まい方を受け入れ、財政規律の範囲で支援などの対応が必要である。
- ☆ 過疎地域については、情報の掘り起こしや採算に合わない取り組みも生じてくることから、関係法人等が宅建業を開業することも一策である。
 - * 売買よりも賃貸の方が、借主貸主ともハードルが低いが、専門化しなければ経営が成り立たない。

○四国中央市空家取得・リフォーム支援事業費補助金交付事業の拡充

○良質建築ストック形成のための市場環境整備の検討

流通に適さない建築ストックの対応

○隣接敷地の分合筆の支援

- * 合筆による十分な建築敷地面積の確保と分筆による接道の確保

○四国中央市老朽危険空家除却補助金交付事業の拡充

○固定資産税（土地）住宅用地特例のみなし延長の導入

- * たとえば既存住宅活用支援システム登録後1年経過しても見込が立たないもの
- * SDGs 又は炭素固定（carbon fixation）を推進する事項を要件とする
- * 課税の減額は可視化し難いので相当額を歳出で補助する

(3) 特定空家等への対処

アプローチ

空家法第14条等の適正な執行

○第14条の限界と対応策

- * 私権を制限する行政処分（公権力行使）であることから、その範囲は限定的であり、いわば対症療法である。
- * 比例原則、平等原則の下、迅速性や費用対効果よりも適正手続が重要視される。
- * 適正手続が求められ、実現までに一定の年月を要する。
- * 公権力行使以外の方法があれば、これに優先して積極的に検討するべきである。
- * 判断マニュアル若しくはチェック表の作成が望まれる。

○重篤事案の総合的な解決に向けて

- * 第14条の実施により解決されない重篤な事案については、民事手続による対処を併用する。
- * 所有者等による解決が困難な事案、所有者等が存在しない事案については、社会的相当性と費用対効果を踏まえたうえで施策を講じざるを得ないが、その際の考え方やプロセスを明らかにしておくべきである。
- * 実効性のある補助制度や解決策の検討を進める。

空家に関する正確な情報の把握

当事者支援施策の充実

○民事基本法制見直しに呼応した支援制度整備

行政法規ではなく民事法規による解決支援策の充実

○民事基本法制見直しに呼応した対処のマニュアル化と活用

空家法に規定されていない課題

○緊急安全措置

- * 緊急避難の法理の範囲に留める。
- * 当市が行う場合、所有者等が行う場合、隣接者等が行う場合が考えられる。
- * 費用負担のあり方はどうするのか。

(4) 空き家跡地等の活用

アプローチ

空地の減少策

○「しこちゅ〜住宅市場（仮称）」の開設を支援（再掲）

○低未利用地対策（譲渡所得税特別控除）の活用推進

空地の安全対策

○四国中央市ブロック塀等安全対策事業の普及推進

7 実施体制と計画の検証

(1) 実施体制

i 官民一体となった支援体制の確立

「四国中央市空き家空き地対策連携協力推進会議」を司令塔とした体制整備

ii 行政機関の一体的対応の推進

第1期の実例

- 四国地方整備局松山河川国道事務所西条国道維持出張所との連携
 - * 国道11号沿線事案 (応急措置に留まるものであり取扱は検討)
- 愛媛県東予地方局四国中央土木事務所との連携
 - * 建築主事連携事案

連携深化に向けた取り組み

(2) 計画の検証

i 経過・成果

平成28(2016)年度から令和3(2021)年度までの当市の取り組み(表形式)

四国中央市空家等対策協議会の開催状況(第1回～第12回)

当協議会において、接道不良の解消策、緊急安全措置の具体論、面的整備の具体論などについて検討を重ねてきたが、継続審議となったままである。
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、一定の結論を示すべきものとする。

ii PDCAサイクル

概ね5年を目途に計画の見直しを行う。
毎年度末に計画達成度合を確認する。

iii 成果指標(第2期)

住生活基本計画(全国)及び愛媛県住生活基本計画を踏まえ、次のとおりとする。

当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
(愛媛県 1,200件(H27～R02) ⇒ 4,000件(R03～R12) 3.3倍)
当市 60件(H28～R02) ⇒ 100件 ⇒ 200件(R03～R12)
中間見直し(R3～R7)

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
(愛媛県 7.3万戸(H30) ⇒ 8.0件(R12))
73,100戸
4,290戸
当市 43百戸(H30/2018) ⇒ 45百戸(R5/2023) ⇒ 47百戸(R10/2028)
中間見直し(R9/2027)