西条市空家等対策計画（案）

平成２９年４月

西　条　市

目　　次

第１章 計画の位置づけ 1
１ 計画策定の背景と目的 1
２ 計画の位置づけ 2
３ 計画期間 2
第２章 空家を取り巻く現状 3
１ 空家の現状 3
２ 空家増加の背景 10
第３章 空家等対策の基本方針 12
１ 基本理念 12
２ 対象とする地区及び空家等の種類 14
３ 空家等対策の実施体制 16
第４章 空家等対策の内容 18
１ 空家等の調査について 18
２ 所有者等による適切な管理の促進 20
３ 空家等及び跡地の活用の促進 21
４ 特定空家等への対応 23
５ 空家等に関する相談への対応 28
第５章 計画の推進について 29
巻末資料
巻末資料１　西条市空家等対策審議会条例
巻末資料２　西条市空家等対策の推進に関する特別措置法施行細則
巻末資料３　西条市老朽危険空家除却事業補助金交付要綱
巻末資料４　西条市空き家バンク事業実施要綱
巻末資料５　西条市空き家バンク事業の媒介にかかる協定書
巻末資料６　西条市空き家バンク制度 Q&A

第1章　計画の位置づけ

1　計画策定の背景と目的

平成 25 年住宅・土地統計調査によると、全国的に空家が増加しており、空家総数（約 820 万戸）、空家率（約 13.5%）ともに過去最高を記録しました。

これらの増加する空家のうち、管理不十分な空家等が地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑みて、平成 26 年 11 月 27 日に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「空家法」という。）が公布され、平成 27 年5月 26 日に完全施行されました。

空家法では、第６条第１項の規定により、市町村はその区域内で空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針（平成 27 年２月 26 日総務省・国土交通省告示第１号）」（以下「基本指針」という。）に即して、空家等に関する対策についての計画（以下「空家等対策計画」という。）を定めることができるとともに、空家法第４条の規定により、空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関する適切な措置を適切に講ずるよう努めるものとされています。

このような背景を踏まえ、本計画は、**管理不十分な空家等に係る問題に対処するとともに、空家ストックの有効活用を促進し、快適な生活環境の確保及び移住・定住促進を図ることを目的に、本市における総合的な空家等対策**について定めるものです。

「空家等」とは？

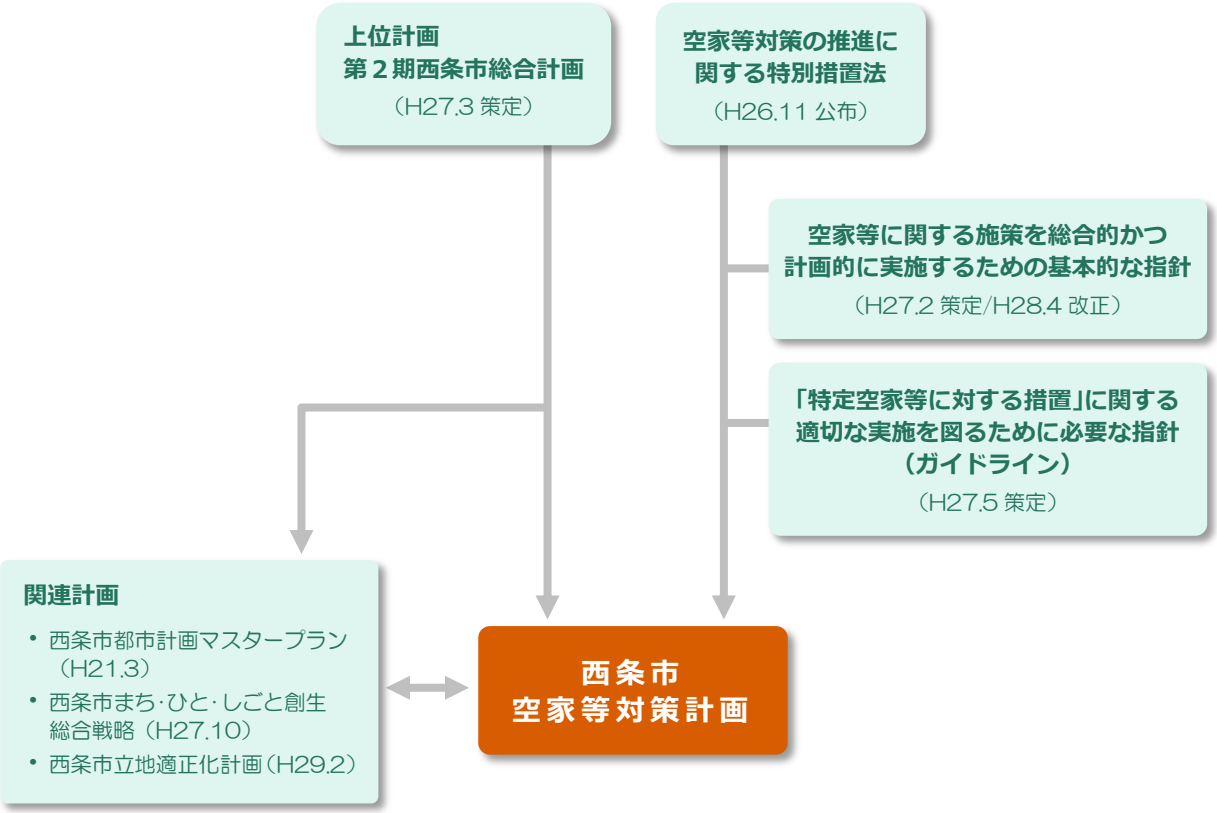
空家法第２条第１項では、「建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。」と定義されています。

※本計画では、法律の表記にならい、固有名詞を除き「空家」と表記しています。

2　計画の位置づけ

本計画は、「空家法」に基づくとともに、「基本指針」及び「『特定空家等に対する措置』に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）」（以下、「特定空家ガイドライン」という。）に即するものとします。

また、「第 2 期西条市総合計画」、「西条市都市計画マスタープラン」や「西条市まち・ひと・しごと創生総合戦略」等の本市の上位・関連計画との整合を図ります。



3　計画期間

本計画の計画期間は、平成 29 年度～平成 37 年度までの９年間とします。

なお、社会情勢の変化や空家対策の実施状況等を踏まえて、概ね４年後に計画見直しを行うこととします。

計画の見直しは、市の上位・関連計画の計画期間（～平成 31 年度末）や次期住宅・土地統計調査の公表予定時期（平成 31 年度末予定）等を踏まえて、当時期を設定しています。

計画期間：平成 29 年度から平成 37 年度まで

第2章　空家を取り巻く現状

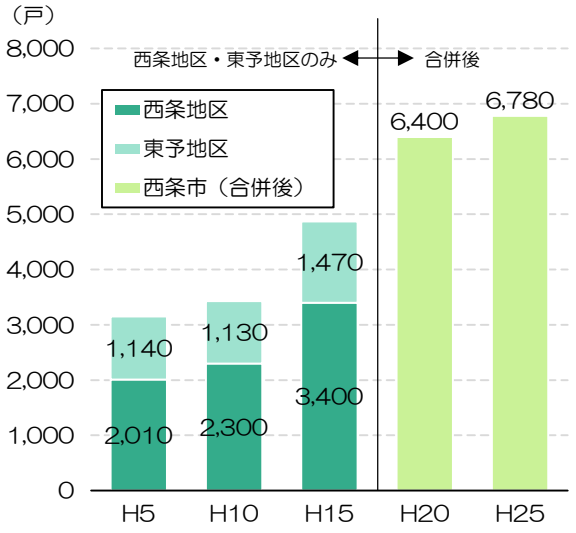
1　空家の現状

1-1　住宅・土地統計調査による空家の現状

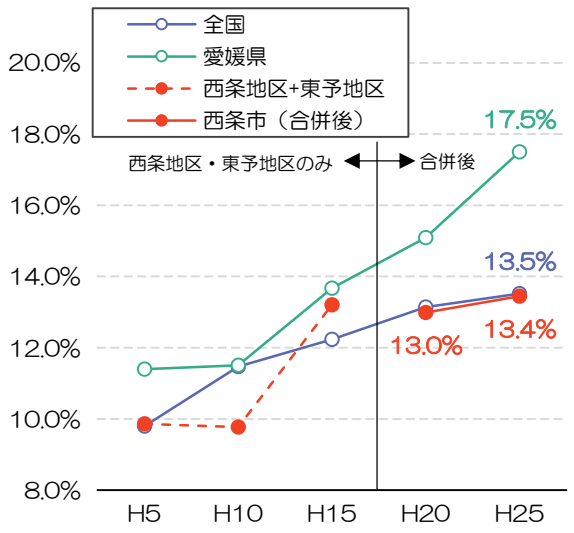
（1）空家数・空家率の推移

- 住宅・土地統計調査結果によると、本市の空家数は合併後の平成 20 年から平成 25 年の 5 年間で約 400 戸増加しています。平成 5 年から平成 15 年にかけての西条地区、東予地区の空家数も増加傾向となっています。
- 空家率も全国、愛媛県ともに増加傾向となっており、本市においても、平成 20 年から平成 25 年にかけて 0.4%増加しています。

空家数の推移



空家率の推移



※市町村合併前（H15 年以前）の住宅・土地統計調査では、小松地区及び丹原地区の住宅数及び空家数が公表されていない。

資料：総務省「住宅・土地統計調査」（各年）

住宅・土地統計調査結果と空家実態調査結果について

本計画では、本市の空家数等について、総務省が実施した「住宅・土地統計調査」による数値と、本市が平成 27 年度に実施した空家実態調査結果の双方を掲載していますが、それぞれ調査方法等が異なるため、両者の数値は一致していません。

それぞれの調査方法の概要は以下のとおりであり、空家実態調査結果が現実に即した数値となります。

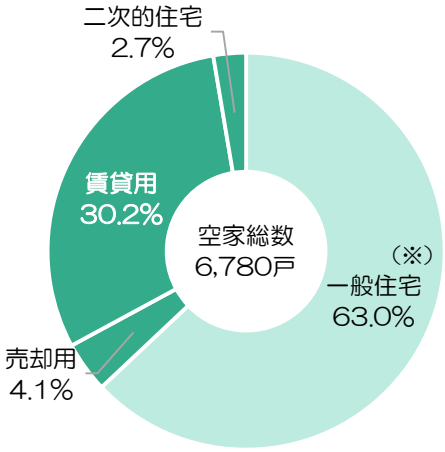
〇住宅土地統計調査：総務省が 5 年ごとに行っている調査で、住宅とそこに居住する世帯の居住状況等の実態を抽出調査による推計値で示したもの。

〇空家実態調査：本市が平成 27 年度に実施した調査で、市内全域を対象に空家の現地調査を行ったもの。

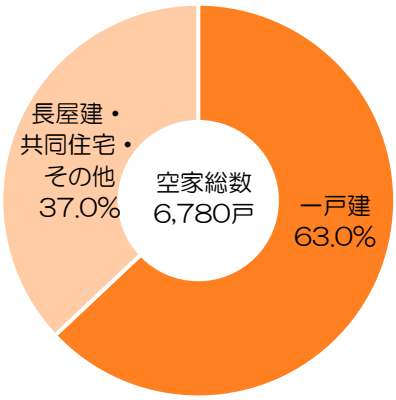
（2）空家の種類

- 空家の種類は、一般住宅が最も多く、６割を超えています。次いで、賃貸用の住宅が約３割となっています。
- 建て方別にみると、一戸建ての空家が６割を超えています。

空家の種類



空家の建て方



※一般住宅：住宅・土地統計調査における空家のうち「その他の住宅」を示す。

※住宅・土地統計調査における空家の種類

区分	解説
二次的住宅	【別荘】 週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅 【その他】 ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅
賃貸用の住宅	新築・中古を問わず、賃貸のために空家になっている住宅
売却用の住宅	新築・中古を問わず、売却のために空家になっている住宅
その他の住宅	上記以外の人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など （空家の区分の判断が困難な住宅を含む）

資料：総務省「平成 25 年住宅・土地統計調査」

1-2 空家実態調査結果

本市では、平成 27 年度に市内全域を対象とする空家実態調査を実施しています。ここでは、本調査結果より、本市の空家の現状を整理します。

（1）調査概要

調査概要は以下のとおりです。

○ 調査年度：平成 27 年度
○ 対象地域：市内全域
○ 調査方法：外観目視による現地調査
○ 対象とする空家：公共施設を除く建築物

（2）空家数・空家率

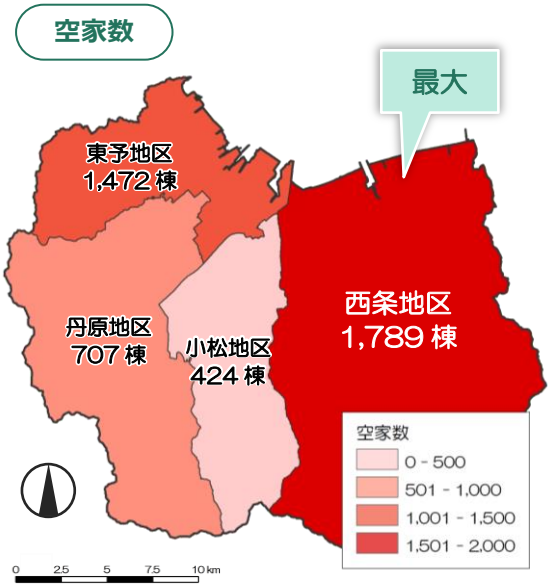
- 空家数は、4,392 棟、空家率は 5.2%となっています。
- 地区別では、西条地区が最も多く約 1,800 棟となっています。次いで、東予地区が約 1,500 棟となっています。
- 一方で、空家率は東予地区が最も高く 6%となっています。空家件数が最も多い西条地区は、空家率では最も低い 4.5%となっています。

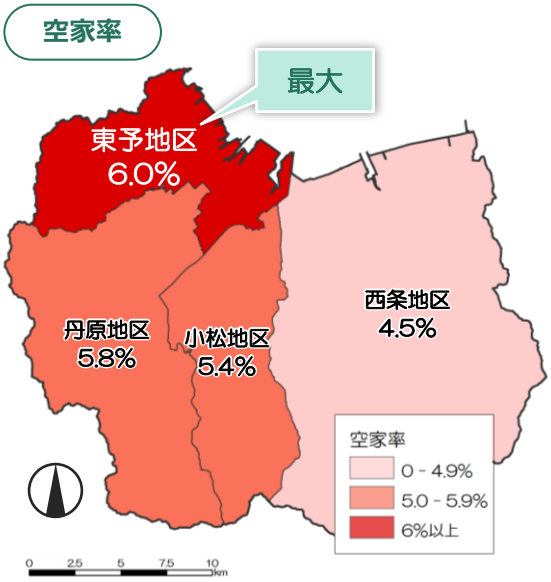
：建物数　：空家数　：空家率

※数値の大小を着色範囲で表示
（表内で最大値である地区が最も右に長い）

	建物数（A）	空家数（B）	空家率（B/A）
西条地区	39,845	1,789	4.5%
東予地区	24,553	1,472	6.0%
丹原地区	12,268	707	5.8%
小松地区	7,842	424	5.4%
合　計	84,508	4,392	5.2%

※建物数はゼンリン住宅地図属性より集計





● 大字別の空家数は、西条地区の「大町」で 321 棟と最も多く、次いで、小松地区の「新屋敷」（203 棟）、東予地区の「壬生川」（158 棟）、西条地区の「飯岡」（150 棟）、東予地区の「三芳」（126 棟）の順となっています。

大字別の空家数・空家率

：建物数　：空家数　：空家率　：上位５位の大字

※数値の大小を着色範囲で表示（表内で最大値である大字が最も右に長い）

地区	大字名	建物数（A）	空家数（B）	空家率（B/A）
西条地区	下島山甲	1,977	32	1.6%
	下島山乙	32	0	0.0%
	玉津	952	27	2.8%
	船屋甲	657	22	3.3%
	船屋乙	516	3	0.6%
	ひうち	826	0	0.0%
	飯岡	3,901	150	3.8%
	早川	154	13	8.4%
	大浜	128	9	7.0%
	朔日市	1,984	49	2.5%
	栄町	34	0	0.0%
	東町	126	4	3.2%
	大師町	57	3	5.3%
	本町	184	7	3.8%
	明屋敷	1,001	50	5.0%
	神拝乙	519	14	2.7%
	新田	488	5	1.0%
	港	701	8	1.1%
	神拝甲	1,639	69	4.2%
	喜多川	2,160	68	3.1%
	樋之口	1,247	46	3.7%
	古川甲	1,258	38	3.0%
	古川乙	145	7	4.8%
	福武甲	2,121	81	3.8%
	福武乙	14	1	7.1%
	明神木	390	20	5.1%
	大町	5,486	321	5.9%
	兎之山甲	134	8	6.0%
	兎之山乙	28	4	14.3%
	津越	41	2	4.9%
	中野甲	1,218	53	4.4%
	中野乙	226	12	5.3%
	中野丙	116	8	6.9%
	中西	157	3	1.9%
	洲之内甲	823	37	4.5%
	洲之内乙	29	0	0.0%
	安知生	372	23	6.2%
	禎瑞	1,106	19	1.7%
	西田甲	255	18	7.1%
	西田乙	11	0	0.0%
	西泉甲	34	0	0.0%
	西泉乙	351	21	6.0%
	西泉丁	2	0	0.0%
	楢木	339	18	5.3%
	野々市	392	29	7.4%
	坂元甲	275	3	1.1%
	坂元乙	15	0	0.0%
	氷見甲	149	0	0.0%
	氷見乙	1,875	108	5.8%
	氷見丙	1,104	71	6.4%
	氷見丁	42	1	2.4%

地区	大字名	建物数（A）	空家数（B）	空家率（B/A）
西条地区	氷見戊	11	0	0.0%
	保野	10	0	0.0%
	丸野	33	4	12.1%
	市之川	68	10	14.7%
	荒川１号	71	18	25.4%
	荒川２号	84	8	9.5%
	荒川３号	26	3	11.5%
	荒川４号	27	10	37.0%
	荒川甲	1	0	0.0%
	荒川乙	6	0	0.0%
	荒川丙	2	0	0.0%
	千町１号	57	9	15.8%
	千町２号	24	5	20.8%
	千町３号	22	2	9.1%
	千町４号	21	2	9.5%
	千町５号	65	6	9.2%
	千町６号	40	8	20.0%
	千町甲	1	0	0.0%
	千町乙	0	0	0.0%
	藤之石１号	89	16	18.0%
	藤之石２号	17	5	29.4%
	藤之石４号	25	8	32.0%
	藤之石５号	56	9	16.1%
	藤之石６号	18	3	16.7%
	藤之石７号	36	4	11.1%
	藤之石８号	29	4	13.8%
	藤之石甲	3	0	0.0%
	藤之石乙	2	1	50.0%
	藤之石丙	1	0	0.0%
	藤之石丁	1	0	0.0%
	藤之石戊	3	0	0.0%
	藤之石己	1	0	0.0%
	藤之石庚	13	2	15.4%
	藤之石辛	0	0	0.0%
	黒瀬甲	112	21	18.8%
	黒瀬乙	128	4	3.1%
	大保木１号	15	4	26.7%
	大保木２号	22	4	18.2%
	大保木３号	15	3	20.0%
	大保木４号	66	13	19.7%
	大保木５号	15	5	33.3%
	大保木６号	15	1	6.7%
	大保木７号	15	3	20.0%
	大保木８号	9	0	0.0%
	大保木９号	12	2	16.7%
	大保木甲	9	1	11.1%
	大保木丙	2	0	0.0%
	大保木丁	4	2	50.0%
	大保木己	3	0	0.0%
	大保木壬	2	0	0.0%
	中奥１号	80	14	17.5%

：建物数　：空家数　：空家率　：上位５位の大字

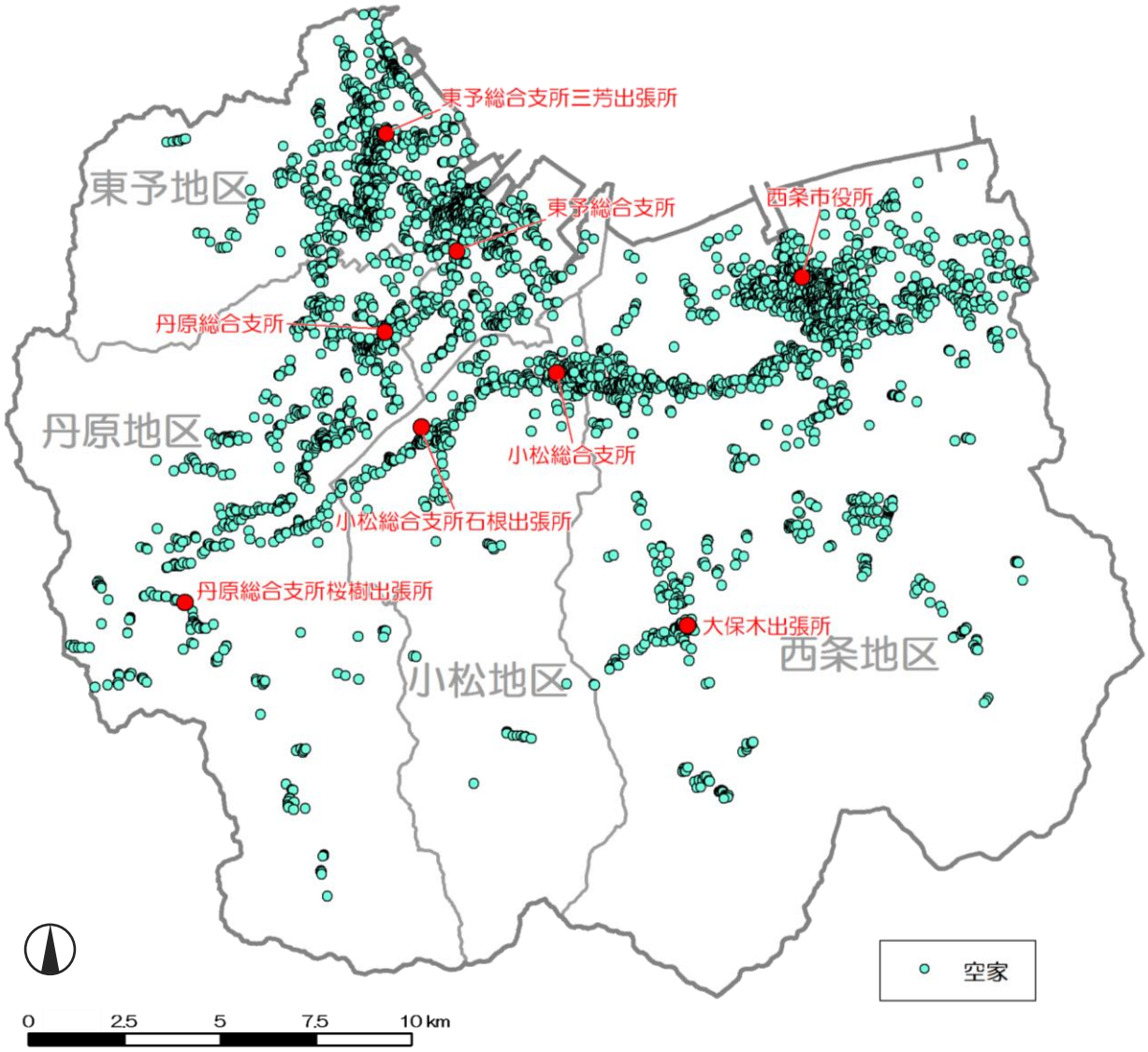
※数値の大小を着色範囲で表示（表内で最大値である大字が最も右に長い）

地区	大字名	建物数（A）	空家数（B）	空家率（B/A）
西条地区	中奥２号	101	22	21.8%
	中奥３号	41	11	26.8%
	中奥４号	25	7	28.0%
	中奥５号	27	3	11.1%
	中奥６号	3	0	0.0%
	中奥甲	2	0	0.0%
	中奥丙	18	5	27.8%
	中奥丁	16	0	0.0%
	西之川甲	20	4	20.0%
	西之川乙	35	8	22.9%
	西之川丙	45	18	40.0%
	西之川丁	19	2	10.5%
	東之川２号	20	4	20.0%
	東之川３号	6	2	33.3%
	東之川４号	3	0	0.0%
	東之川乙	2	1	50.0%
	東之川丁	1	0	0.0%
	東之川戊	3	0	0.0%
	古川新開	2	0	0.0%
	中西新開	14	0	0.0%
	安知生新開	13	0	0.0%
	鍋倉新開	5	0	0.0%
	西田新開	6	0	0.0%
	西泉東新開	7	0	0.0%
	西泉西新開	2	0	0.0%
	天神	219	3	1.4%
	氷見北新開	6	0	0.0%
	氷見南新開	0	0	0.0%
	氷見西新開	2	0	0.0%
	氷見石岡新開	0	0	0.0%
	東相生	3	0	0.0%
	西相生	1	0	0.0%
東予地区	周布	2,007	90	4.5%
	吉田	953	34	3.6%
	石田	800	35	4.4%
	玉之江	569	35	6.2%
	広江	270	10	3.7%
	今在家	678	20	2.9%
	北条	2,080	108	5.2%
	三津屋	818	75	9.2%
	三津屋南	690	41	5.9%
	三津屋東	382	7	1.8%
	大新田	319	22	6.9%
	壬生川	1,650	158	9.6%
	明理川	224	9	4.0%
	丹海寺	358	20	5.6%
	喜多台	799	49	6.1%
	高田	778	70	9.0%
	桑村	706	47	6.7%
	国安	1,294	97	7.5%
	新市	633	49	7.7%
	安用出作	113	2	1.8%

地区	大字名	建物数（A）	空家数（B）	空家率（B/A）
東予地区	新町	445	25	5.6%
	上市	588	23	3.9%
	広岡	281	11	3.9%
	石延	85	6	7.1%
	安用	428	17	4.0%
	河原津	1,409	121	8.6%
	河原津新田	98	2	2.0%
	楠	1,234	80	6.5%
	三芳	1,885	126	6.7%
	宮之内	147	5	3.4%
	大野	244	5	2.0%
	福成寺	286	10	3.5%
	実報寺	370	19	5.1%
	旦之上	569	22	3.9%
	河之内	282	16	5.7%
	黒谷	81	6	7.4%
丹原地区	丹原町丹原	525	33	6.3%
	丹原町今井	630	47	7.5%
	丹原町池田	1,301	46	3.5%
	丹原町久妙寺	416	14	3.4%
	丹原町願連寺	681	25	3.7%
	丹原町田滝	342	18	5.3%
	丹原町古田	657	39	5.9%
	丹原町徳能	343	16	4.7%
	丹原町高知	212	28	13.2%
	丹原町徳能出作	97	3	3.1%
	丹原町田野上方	771	29	3.8%
	丹原町北田野	721	43	6.0%
	丹原町長野	668	39	5.8%
	丹原町高松	1,144	48	4.2%
	丹原町川根	237	12	5.1%
	丹原町関屋	385	16	4.2%
	丹原町石経	378	21	5.6%
	丹原町来見	782	30	3.8%
	丹原町湯谷口	147	10	6.8%
	丹原町志川	411	18	4.4%
	丹原町寺尾	287	15	5.2%
	丹原町明穂	127	6	4.7%
	丹原町千原	92	14	15.2%
	丹原町臼坂	292	31	10.6%
	丹原町鞍瀬	385	72	18.7%
	丹原町明河	131	23	17.6%
	丹原町楠窪	106	11	10.4%
小松地区	小松町新屋敷	3,746	203	5.4%
	小松町南川	700	20	2.9%
	小松町北川	342	13	3.8%
	小松町安井	241	9	3.7%
	小松町明穂	330	19	5.8%
	小松町大頭	758	53	7.0%
	小松町妙口	1,210	70	5.8%
	小松町大郷	294	17	5.8%
	小松町石鎚	221	20	9.0%

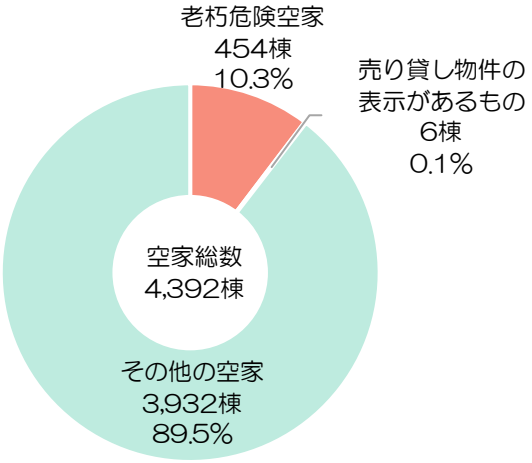
● 空家は、市役所や各支所周辺に集中しています。

空家の分布



（3）老朽化した空家

- 老朽危険空家（廃屋等老朽度が著しく活用不可能なもの）は、空家総数に対して約 1 割の 454 棟となっています。
- 地区別にみると、東予地区で 183 棟と最も多く、市内の老朽危険空家の約 4 割が立地しています。次いで西条地区が 133 棟で、全体の約 3 割となっています。

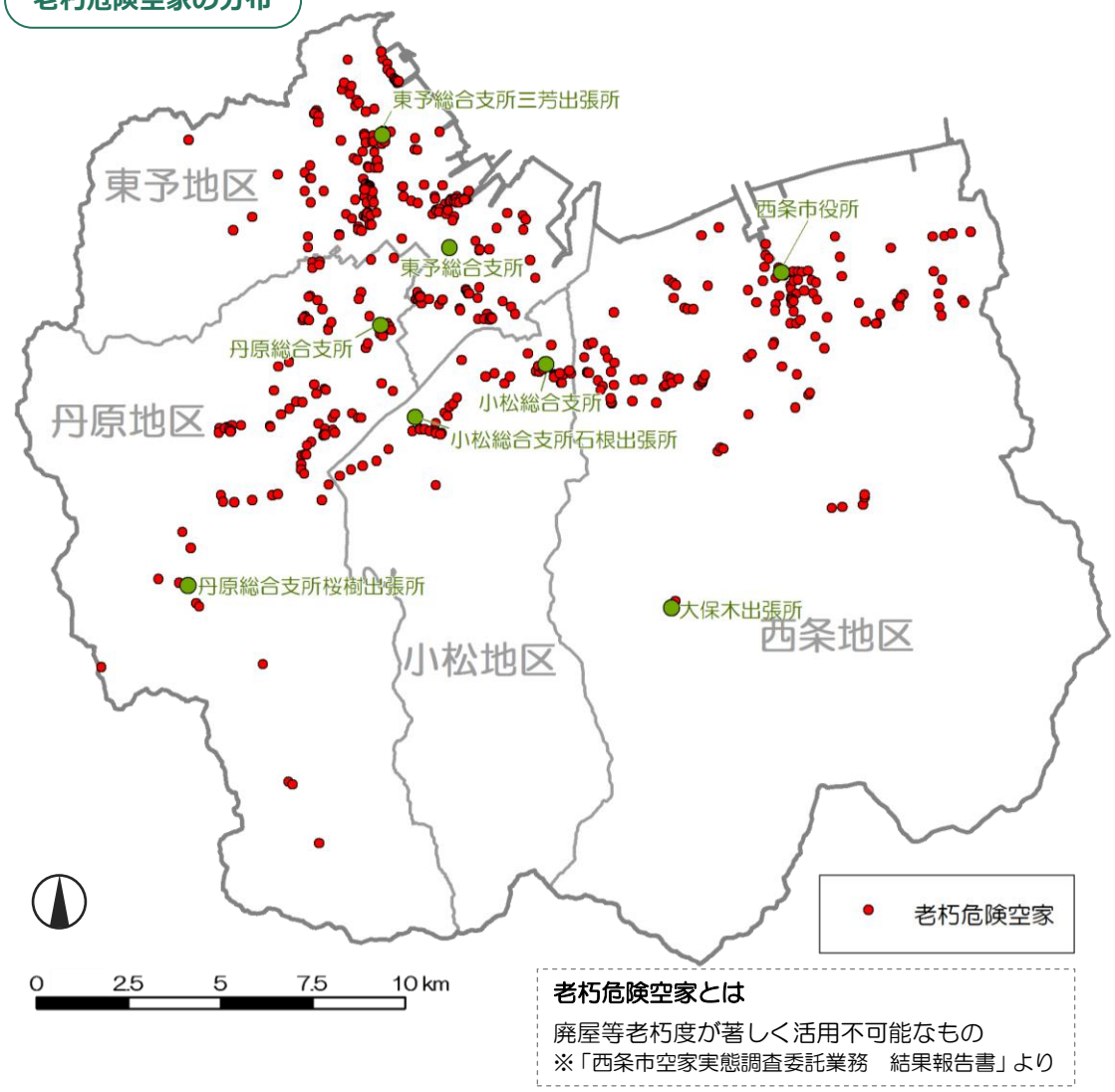


：老朽危険空家数
※数値の大小を着色範囲で表示
（表内で最大値である地区が最も右に長い）

	老朽危険空家数
西条地区	133 （29.3%）
東予地区	183 （40.3%）
丹原地区	97 （21.4%）
小松地区	41 （9.0%）
合計	**454** （100.0%）

単位：棟

老朽危険空家の分布



老朽危険空家とは
廃屋等老朽度が著しく活用不可能なもの
※「西条市空家実態調査委託業務　結果報告書」より

2　空家増加の背景

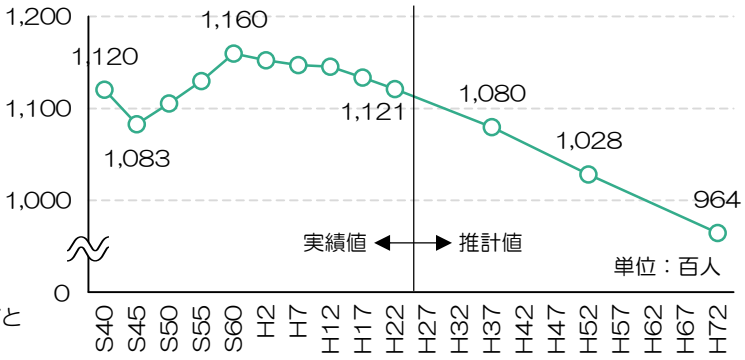
背景①　人口減少

本市の人口は昭和 60 年をピークに減少を続けており、これが空家増加の一因であると考えられます。

なお、「西条市まち・ひと・しごと創生総合戦略」によると、今後も人口減少が続く見通しとなっています。

資料：～H22　総務省「国勢調査」（各年）
　　H27～　西条市「西条市まち・ひと・しごと創生総合戦略（H27）

人口の推移

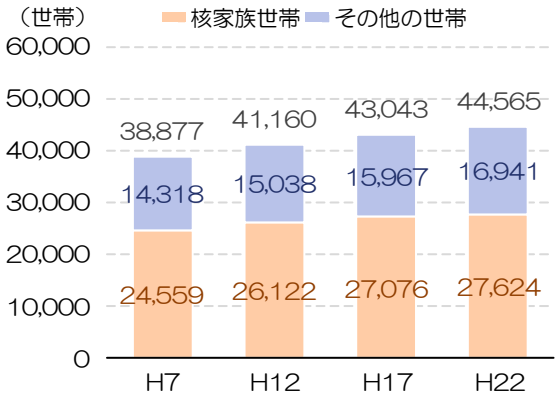


背景②　核家族化の進展

人口が減少する一方で、核家族化の進展により世帯数が増加しています。そして、これらの核家族が、既存住宅の活用よりも新規住宅を取得する傾向にあり（背景③参照）、結果として住宅数の増加に繋がっています。

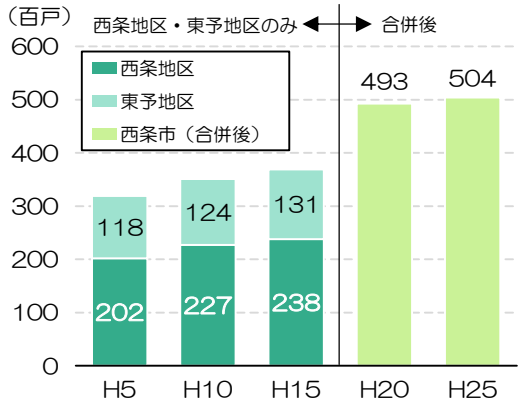
また、国土交通省が実施した「平成 26 年　空家実態調査　集計結果」によると、人が住まなくなった経緯について、住宅取得の経緯は「相続」が約半数、最後に住んでいた人は「現在の所有者の親」が約 3 割、人が住まなくなった理由は「死亡」が約 4 割で、それぞれ最も高い割合となっています。このことから、親から独立した子が新規住宅を取得した後、親が死亡・子が住宅を相続するものの、当該住宅が活用されないことにより空家となるというプロセスが、空家発生の具体的理由のうちの多くを占めるものと推測されます。

世帯数の推移



資料：総務省「国勢調査」（各年）

住宅数の推移

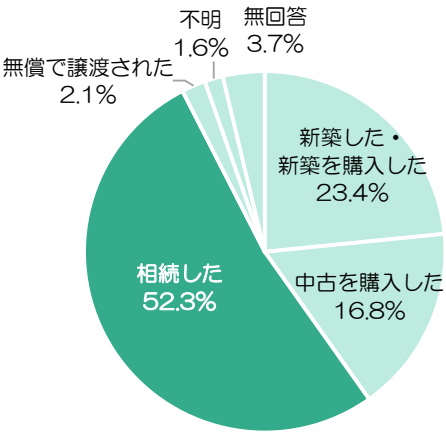


※市町村合併前（H15 年以前）の住宅・土地統計調査では小松地区及び丹原地区の住宅数が公表されていない。

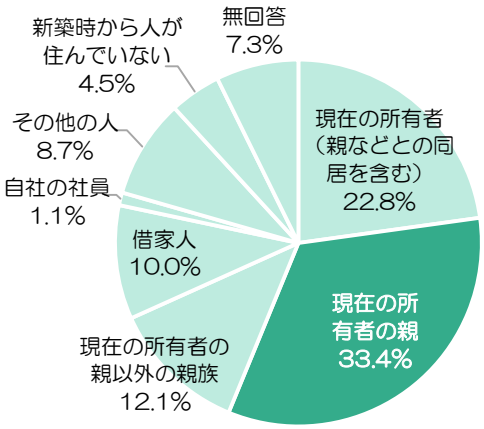
資料：総務省「住宅・土地統計調査」（各年）

人が住まなくなった経緯

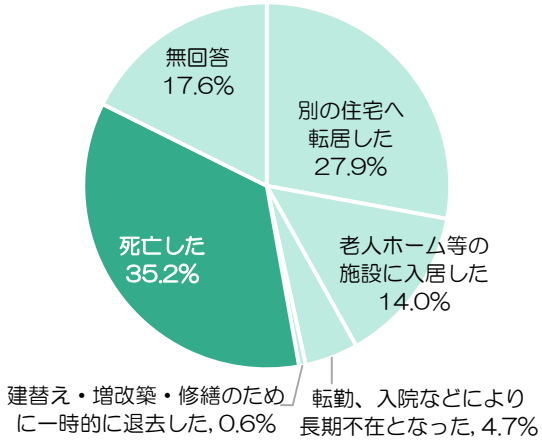
«住宅を取得した経緯»



«最後に住んでいた人»



«人が住まなくなった理由»



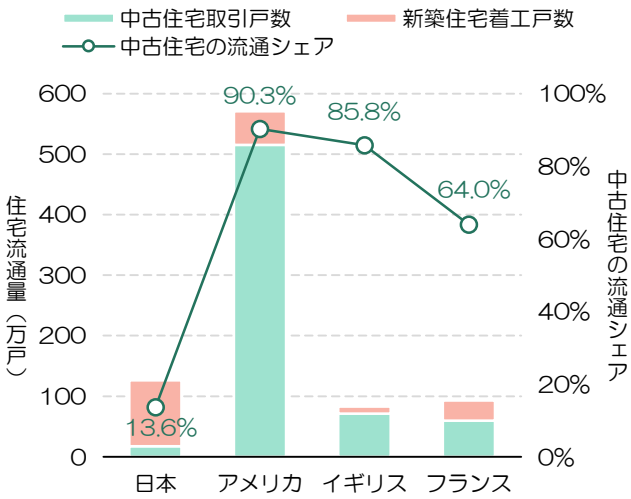
資料：国土交通省
「平成 26 年　空家実態調査　集計結果」

背景③　新築重視の施策と消費者の意識

日本では戦後の住宅不足に対応するため、新築住宅の供給に重点をおいた支援制度（住宅ローン減税、固定資産税の減額、不動産取得税の軽減等）を実施してきたことから、住宅購入時に新築住宅の優先意識が高く、中古住宅を選択する意識が低くなっています。このことは、海外と比較して中古住宅の流通シェアが極めて少ないことからも伺えます。

このように、新規住宅取得が優先され、中古住宅の活用が図られていないことが要因のひとつであると考えられます。

各国の中古住宅取引状況



資料：国土交通省「平成 25 年　中古住宅流通促進・活用に関する研究会」

第3章　空家等対策の基本方針

1　基本理念

本市における空家等対策は、以下に掲げる基本理念に基づいて実施するものとします。

1 所有者等による適正管理の促進

- 空家法第３条に規定されているとおり、空家等の管理責任は第一義的には所有者等にあることが前提であり、所有者等は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努める責務があります。
- 市においては、所有者等への意識啓発、相談体制の充実等を通じて、所有者等による適正管理を促進します。

空家法第３条（空家等の所有者等の責務）

空家等の所有者又は管理者は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。

2 地域住民との協働

- 地域の空家等の実態把握や、空家等に対する施策の実施にあたっては、最も身近な存在である市民との協力体制の確立が不可欠であることから、市民及び地元自治会との連携を強化します。

3 関係機関・民間団体との連携

- 空家等については、空家法以外にも関係法令が多岐にわたり（例えば建築基準法、消防法、道路法、災害対策基本法、災害救助法等）、それぞれの法律の目的に沿った対応が必要となる場合も考えられるため、関係部署間の連携や、関係機関との連携を強化します。
- また、空家等の所有者等から寄せられる相談については、相続や不動産等の専門的知識を要する場合もあるため、これらの民間団体との協力体制を整備するとともに、民間主導で空家等の利活用が進められ、連鎖的に発展していくような環境づくりを行います。

空家法以外の関係法令

建築基準法：老朽化して著しく保安上危険又は衛生上有害な建築物（空家に限らず使用中の建築物も含む）の所有者等に対し、必要な措置をとるよう命じることができます。また、行政代執行も可能です。

消防法：火災の予防上危険と認められる場合に、存置された物件の除去等を所有者に命じることができます。また、建築物の改修等を命じることもできます。いずれも、措置が講じられない場合には代執行が可能です。

道路法：道路の構造・交通に支障を及ぼす物件について、所有者への除去命令及び代執行が可能です。

災害対策基本法：災害発生時、もしくは発生しようとしている場合で緊急の必要があるときは、土地、建物等の工作物又はその他の物件について、使用、収容、除去等の措置をとることができます。

災害救助法：災害によって空家が倒壊し、他の住居の日常生活に支障を及ぼしている場合には、災害救助法に基づく障害物の除去の適用対象となることが考えられます。

4 移住・定住の促進に向けた空家等の有効活用

- 利活用可能な空家等については、物件情報の集積・管理及び移住希望者への情報提供等を通じて、移住希望者の受け皿として有効に活用し、移住・定住の促進に繋げます。
- このほか、空家等を大切な地域資源と捕らえて有効に活用し、住みやすさの向上や地域の活性化を図ります。

5 問題のある空家等への的確な対応

- 適切な管理がなされていない空家等は、倒壊等の危険や、衛生面、景観面、防犯面等の様々な問題を地域に引き起こします。
- このような問題のある空家等に対しては、空家等の所有者等と協力して問題解決に取組むとともに、特に空家法に規定される「特定空家等」に対しては、法に基づく的確かつ早急な対応を行い、良好な住環境の保全を図ります。

特定空家等とは

適切な管理がなされていないことにより、倒壊等により近隣に危険をもたらすおそれがあるなど、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な空家等のこと。特定空家等に対しては、所有者等へ必要な措置をとるよう助言・指導や勧告、命令が行えるほか、これらを経ても所有者等が必要な措置を実施しない場合には、市が所有者等に代わって必要な措置を実施する（代執行）ことができます。
※特定空家等の判断基準や特定空家等に対する措置等の詳細は「第４章/4 特定空家等への対応」に記載しています。

6 施策の透明性や空家等の措置に対する公平性の確保

- 本計画の策定・改訂にあたっては、法務・不動産・建築等に関する専門家や地域住民等によって構成される「西条市空家等対策審議会」にて審議を行うとともに、策定・改訂した計画は広く市民に開示します。
- また、特定空家等に対する措置を行う場合には、西条市空家等対策審議会の意見を踏まえて、公平かつ公正な判断を行います。

2　対象とする地区及び空家等の種類

2-1　対象とする地区

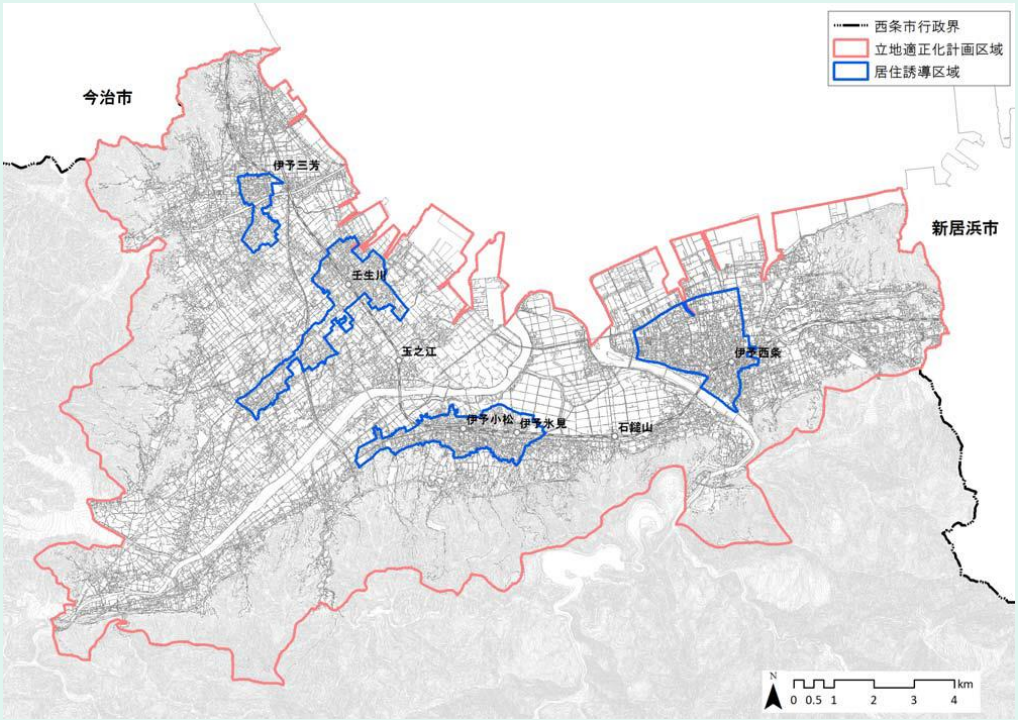
本計画で定める施策の対象とする地区は、市内全域とします。

また、「西条市立地適正化計画」で定める居住誘導区域については、人口密度の維持及び居住環境の向上を図る観点から、同区域を重点地区に位置づけます。

対象地区　市内全域　　**重点地区**　居住誘導区域

居住誘導区域

- 西条居住誘導区域（伊予西条駅周辺）
- 壬生川・丹原居住誘導区域（壬生川～東予丹原 IC～丹原総合支所周辺）
- 小松・氷見居住誘導区域（伊予小松駅・伊予氷見駅周辺）
- 三芳・国安居住誘導区域（伊予三芳駅周辺）



資料：西条市立地適正化計画

居住誘導区域とは

人口減少の中にあっても一定エリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導すべき区域のこと。

2-2 対象とする空家等の種類

本計画で定める施策の対象は、空家法第２条第１項で規定される「空家等」とします。

「空家等」の定義

空家法第２条第１項では、「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。）をいう。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く。」と定義されています。

Q&A

Q　「居住その他の使用がなされていないことが常態である」とは？

A 建築物が長期間にわたって使用されていない状態をいい、概ね年間を通して使用実績がないことが１つの基準です。

Q　住宅以外の建築物も含まれる？

A 住宅のほか、店舗、事務所、倉庫、工場等、全ての建築物が対象となります。

Q　「空き地」は含まれる？

A 建築物が存在しない空き地は、「空家等」には該当しません。

Q　共同住宅・長屋の場合は？

A １戸でも居住されていれば、「空家等」には該当しません。
なお、全室が空き室となった場合には「空家等」に該当します。

3　空家等対策の実施体制

3-1　西条市空家等対策審議会

本市では、本計画の策定や空家等対策の実施に関する事項を審議するための機関として、「西条市空家等対策審議会」（以下、「審議会」という。）を設置しています。

（1）組織

審議会の委員は 10 人以内とし、以下の者の中からから市長が委嘱又は任命します。

- 法務、不動産、建築等に関する専門的な知識及び経験を有する者
- 地域団体を代表する者
- 警察職員
- 消防職員
- その他市長が必要と認める者

（2）所掌事務

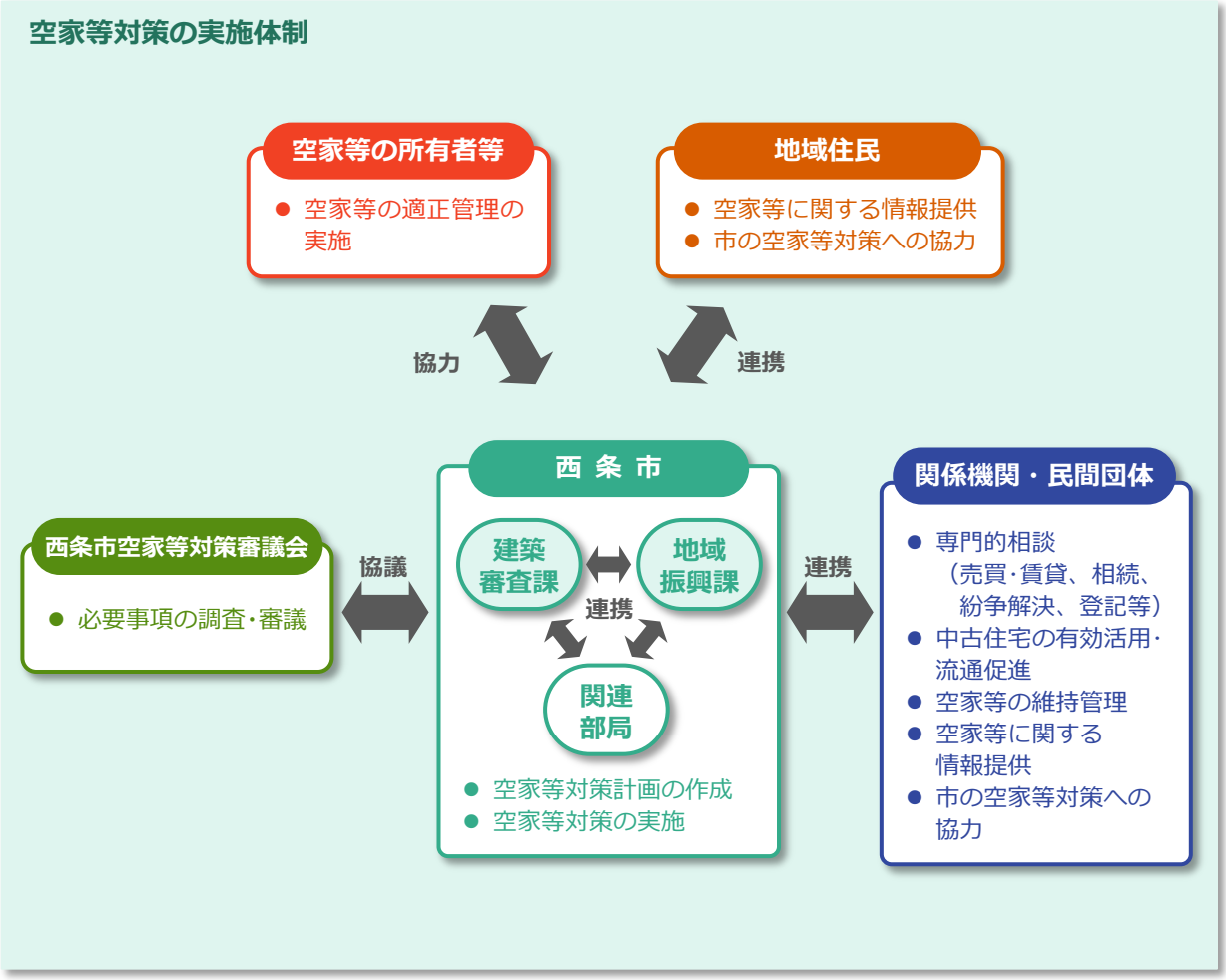
審議会は、以下の事項について調査及び審議を行います。

- 空家等対策計画の作成及び変更に関すること。
- 特定空家等に該当するか否かの判断が困難である場合の当該判断に関すること。
- 特定空家等の所有者等に対する措置命令に関すること。
- 特定空家等に係る代執行に関すること。
- その他空家等の適正な管理及び利活用に関し、市長が必要と認めること。

3-2 空家等対策の実施体制

空家等対策の実施は、老朽危険空家等に関する事項については建設部建築審査課、空家等の利活用に関する事項については企画情報部地域振興課を中心として、その他の庁内関連部局と密接に連携して推進するとともに、審議会において必要事項の審議を行いながら推進します。

また、対策の円滑な実施のため、地域住民や関係機関・民間団体との連携・協力体制を構築します。



第4章　空家等対策の内容

1　空家等の調査について

1-1　概要

市内の空家等の実態を把握し、的確な空家等対策を実施するため、定期的に空家等の調査を行います。

調査の概要は、以下のとおりです。

調査主体	西条市
対象地域	原則として市内全域
調査時期	空家等対策計画の改訂に合わせて実施
調査対象	本計画で対象とする全ての空家等
調査の種類	空家等の所在の調査 空家等の所有者等及び活用意向等の調査 特定空家等に該当するかを判定するための調査

1-2　空家等の所在の調査

空家等の所在の調査は、以下の手順で行います。

STEP 1-1

空家候補の抽出

- 水道使用者情報等市の内部情報の活用や、近隣への聞き込み等により、空家等の候補を抽出します。

STEP 1-2

現地調査（外観調査）

- STEP1 で抽出した空家候補を対象に、外観目視による現地調査を行います。
- ここでは、対象建物が「空家か否か」の判断を行うとともに、空家と判断されたものについては、建物の状態をもとに次の３種類に区分します。
  ① 廃屋等老朽度が著しく活用不可能なもの
  ② 売り貸し物件の表示があるもの
  ③ 上記に該当しない空家等

1-3 空家等の所有者等及び活用意向等の調査

空家等の所有者等及び活用意向等の調査は、以下の手順で行います。

STEP 2-1

所有者等の特定

- 自治会への照会を含む近隣への聞き込み、登記簿情報、空家法第 10 条第 1 項の規定により取得した固定資産税の課税台帳の情報や電気使用者情報等により、所有者等の特定を行います。

↓

STEP 2-1

意向調査

- 空家等の所有者等に対し、現在の空家等の使用実態や、今後の利活用の意向等を把握するためのアンケート調査を実施します。

空家法第 10 条（空家等の所有者等に関する情報の利用等）

第 1 項　市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であって氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

1-4 特定空家等に該当するかを判定するための調査

現地調査により「廃屋等老朽度が著しく活用不可能なもの」と判断された空家等については、特定空家等に該当するか否かを判定するための調査を行います。

具体的な調査方法等については、「4　特定空家等への対応」において整理しています。

1-5 空家等のデータベースの作成

空家等の調査により把握した空家等の所在地、建物の現状、所有者等、意向調査結果等の情報をリスト化し、GIS 等を活用して地図上で管理できるデータベースを作成します。

なお、このデータベースは、空家等の調査を実施する度に更新するとともに、特定空家等への対応の状況、空き家バンクへの登録等の利活用状況等、各種対策の実施状況についても随時登録・更新していくものとします。

GIS

地理情報システム（Geographic Information Systems の略）。コンピューター上で地図上に様々な情報を重ね合わせて表示・編集したり、検索・分析するシステム。

2　所有者等による適切な管理の促進

空家等の管理責任は第一義的には所有者等にあり、所有者等は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努める責務があります。しかしながら、「相続人が不明で放置されている」、「所有者が遠方に居住しており十分な管理ができない」等、所有者等の様々な理由により適切な管理が行われていない空家等が市内に点在しているのが現状です。

そこで、所有者等による第一義的な責任を前提としつつ、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、次のような取組を行います。

（1）所有者等への意識啓発

- 所有者等には、空家等の管理を適切に行う責務があることを認識してもらうため、広く所有者等の責務について啓発を行うとともに、行政による各種支援制度に関する情報提供を行います。
- 空家等の調査により把握した空家等のうち、現に適切な管理が行われていない空家等の所有者等に対しては、個別に助言や情報提供を行うことも検討します。

意識啓発・情報提供の手段の例

- 民間団体等と連携し、講習会・相談会を実施
- 広報誌を活用して意識啓発チラシを配布
- 固定資産税の納税通知書の送付時に、意識啓発チラシを同封

（2）仕組みの構築

- 地域の高齢者の力を活かした空家管理の新たな仕組みを導入し、空家の管理の適正化と併せて、高齢者の地域社会での活動・貢献の場を広げるための取組を推進します。
- 所有者等が自ら改善に向けて対応がとりやすい環境をつくるため、空家の改修や管理等の相談を受けることが可能な協力事業者を募り、紹介する仕組みを検討します。

（3）所有者等が不明な場合の対応

- 所有者の死亡等により現在の所有者が不明な場合には、空家法に基づき、市において相続人等の特定に努め、適切な管理を行うよう助言・指導します。
- 所有者等が不在である場合には、空家法に基づく行政代執行により、危険性を除去することも検討します。

（4）相続対策等

- 高齢者等の住まいを適切に引き継ぎ、所有者等の死後においても相続人による家屋の管理を継続していけるよう、高齢者世帯や単身高齢者等を対象とした集まりの機会を捉え、住まいを適切に引き継いでいくための必要性や意義について啓発します。
  高齢者向けのサービスを提供する事業者等、高齢者と接する機会が多い団体等と連携して、所有者等への情報提供や相談対応を効果的に行います。

（5）除却後の跡地の管理について

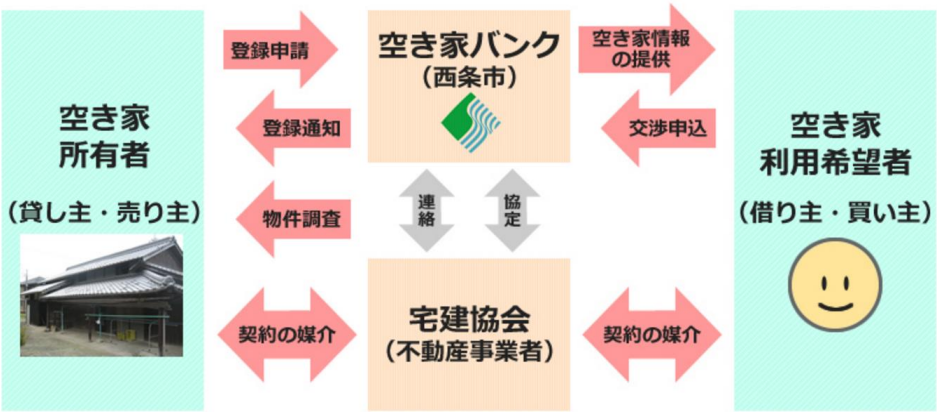
- 特定空家等を除却した後の跡地については、草木の繁茂等により地域に悪影響を及ぼすことのないよう、当該土地の所有者による適切な管理を促進します。
- 市においては、各種措置の実施時や除却費用の補助を行う機会等を捉え、所有者等に対し、適正管理に関する啓発を行います。

3　空家等及び跡地の活用の促進

3-1　西条市空き家バンク制度

本市では、移住・定住の促進に向けた空家の有効活用策として、空家の売却または賃貸を希望する所有者等からの申請により空家情報を登録・市のホームページに掲載し、空家の利用を希望する人に対して情報提供する「西条市空き家バンク制度」を創設し、平成 28 年度より運用を開始しています。

なお、市は、売買または賃貸の契約には直接関与しません。所有者と利用希望者間の媒介等については、本市と協定書を締結した西条宅建協会・周桑宅建協会が行います。



3-2 西条市移住者住宅改修支援事業

本市では、市内にある空家の有効活用を図り、県外からの移住・定住を促進するため、空き家バンクを通じて購入・賃借した空家の改修費用及び空家内に残留する家財道具の搬出費用の一部を補助する「西条市移住者住宅改修支援事業」を平成 28 年度より開始しています。

本事業の概要は以下のとおりです。

補助対象者	本市に５年以上居住する意思のある移住者で、働き手世帯（50 歳未満の人が１人以上いる世帯）または子育て世帯（中学生以下の人がいる世帯）に該当する方
対象住宅	市または県空き家バンク等を通じて購入・賃借した一戸建て住宅
補助対象経費	住宅の改修費用（50 万円未満の場合は対象外） 家財道具等の搬出費用（５万円未満の場合は対象外）
補助金額	補助対象経費の３分の２ ※ただし、以下を上限額とする。 ○ 住宅の改修費用（働き手世帯）：200 万円 ○ 住宅の改修費用（子育て世帯）：400 万円 ○ 家財道具等の搬出費用：20 万円

3-3 空家等の活用促進に向けたその他の取組

空家等の活用促進に向けて、以下の取組の実施についても検討していきます。

- 中古住宅の流通活性化に関する情報の周知
- インスペクション（住宅診断）の普及啓発
- 目的の定まっていない空家の賃貸化促進（マイホーム借上げ制度の活用促進等）
- 空家や空家除却後の跡地を、地域の集会所、子育て支援施設や防災上有効な施設として整備・活用するなど、公共的な施設として活用
- 空家のリフォーム・耐震化等にかかる費用の補助
- 商店街の空き店舗利用の支援や、活性化支援

マイホーム借上げ制度
JTI（移住・住みかえ支援機構）が運営する制度で、シニアライフには広すぎたり、住みかえにより使われなくなった家を、求める人に賃貸するシステム。ただし、所定の耐震性能等を有することが条件です。３年毎の定期借家契約を基本とし、当該期間の賃料について一定額の保証を受けることが可能です。

4　特定空家等への対応

4-1　制度の概要

空家法では、倒壊等により近隣に危険をもたらすおそれがあるなど、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な空家等を「特定空家等」として法的に位置づけました。

これにより、所定の手続きを経て、特定空家等の所有者等への勧告・命令や、市町村自ら必要な措置を行う代執行など、適切な管理が行われていない空家等にかかる問題解決に向けて市町村が積極的に関与していくことが可能となりました。

なお、それぞれの空家等が特定空家等に該当するか否かは、地域特性や個々の空家等の現状を踏まえて、各市町村の裁量において判断するものとされています。

4-2　特定空家等の判断基準

特定空家等の判定については、国より、特定空家等の判断の参考となる基準を示す特定空家ガイドラインが公表されていますが、愛媛県において、さらに具体的かつ実践的な基準を示す「県内における『特定空家等』と判断するための判定基準（案）について」（平成 27 年 12 月）が策定されています。

本市では、この愛媛県が策定した判定基準（案）に準拠し、特定空家等に該当するか否かを判断することとしています。

なお、愛媛県が策定した判定基準（案）の概要は次ページに示すとおりです。

「県内における『特定空家等』と判断するための判定基準（案）について」の概要

以下の①～④のいずれかの状態にある空家等を特定空家等と判断する。

① 倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態

Category Ⅰ　周辺への影響

空家等が倒壊した場合、隣地等や前面道路に被害が及ぶおそれがあるか

Category Ⅱ　建築物及び敷地

空家等が老朽化したことにより、地震や台風などの自然災害が原因で倒壊等するおそれがあるか

建物全体が著しく傾斜

基礎が著しく破損　等

Category Ⅲ　落下危険物等

空家等の一部の落下や飛散等により、通行人等に被害が及ぶおそれがあるか

屋根瓦が落下するおそれがある 等

⇒ 各カテゴリーの調査結果をもとに、
特定空家等か否かを総合的に判定

② 著しく衛生上有害となるおそれのある状態

- 建築物又は設備等の破損等が原因で、所定の状態にある
- ごみ等の放置、不法投棄が原因で、所定の状態にある

例：吹付アスベスト等が飛散し、暴露する可能性が高い状態
　　臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている状態　等

③ 著しく景観を損なっている状態

- 適切な管理が行われていない結果、既存の景観に関するルールに著しく適合しない状態
- その他周囲の景観と著しく不調和な状態

※各市町において定める景観計画等に照らし合わせ、適宜判断する。

④ 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

- 立木が原因で所定の状態にある

例：立木が道路や隣地等にはみ出す等しており、定期の管理もなされていない　等

- 空家等に住みついた動物等が原因で、所定の状態にある

例：動物の糞尿等による臭気の発生、多数のねずみ・はえ・蚊・のみ等が発生　等

- 建築物等の不適切な管理等が原因で所定の状態にある

例：門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている　等

出典：愛媛県土木部道路都市局建築住宅課「県内における『特定空家等』と判断するための判定基準（案）について」（H27.12）

4-3 特定空家等の判定手順

（1）詳細調査（立入調査）

空家等の所在を把握するための調査により「廃屋等老朽度が著しく活用不可能なもの」と判断された空家等や、周辺住民等から苦情のあった空家等を対象に現地調査を行います。

なお、敷地内に立ち入って状況を観察し、または建築物に触れる等して詳しい状況を調査する必要がある場合は、空家法に基づき、敷地内への立入調査を行います。この場合においては、事前に所有者等に通知を行うものとします。

※立入調査を拒んだり妨害した場合、20 万円以下の過料に処されます。

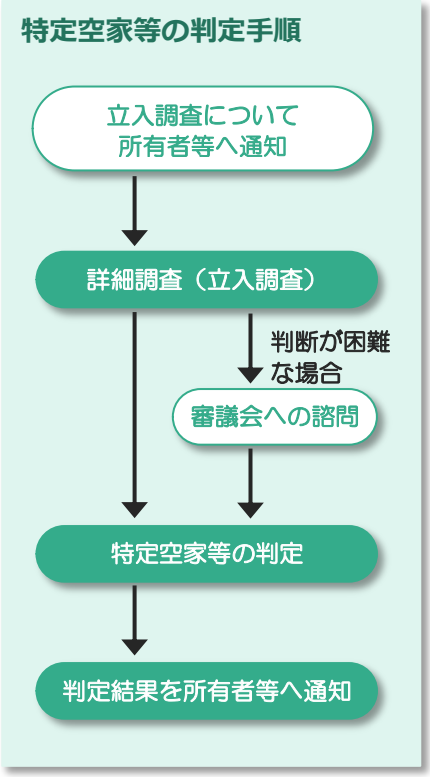
（2）審議会への諮問

詳細調査の結果、特定空家等に該当するか否かの判断が困難な場合には、審議会への諮問を行います。

（3）特定空家等の判定

詳細調査及び審議会への諮問の結果を踏まえ、市長において、特定空家等の判定を行います。

なお、特定空家等と判定した場合には、その旨を所有者等に通知します。



4-4 特定空家等に対する措置

（1）助言・指導

特定空家等への措置は、所有者等に対し、必要な措置を実施するよう助言又は指導を行うことにより、所有者等自らの意思による改善を促すことから始めます。

（2）勧告

所有者等への助言・指導を行ったにも関わらず改善がみられない場合には、必要に応じて、所有者等に対し、必要な措置をとることを勧告します。

なお、この勧告の対象となった特定空家等については、固定資産税等の住宅用地特例から除外されることとなります。

固定資産税等の住宅用地特例
土地にかかる固定資産税については、その土地に住宅が建っていれば、課税標準額が更地の場合と比較して最大 1/6 に減額されるという特例措置が設けられています。この特例措置は、当該住宅が空家であっても適用されるものです。
ただし、当該住宅が特定空家等と判定され、市長より「勧告」がなされた場合には、この特例措置の対象外となってしまいます。

（3）命令

所有者等への勧告を行ったにも関わらず、必要な措置がとられない場合で、特に必要がある場合には、所有者等に対し、必要な措置をとることを命令します。

なお、命令を行う場合には、審議会への諮問を行います。ただし、自然災害等や突発的事故等により、緊急に対応する必要がある場合は、速やかに必要な措置を講じ、審議会には事後報告を行うものとします。

※所有者等が命令に違反した場合、50 万円以下の過料に処されます。

（4）代執行

所有者等への命令を行ったにも関わらず、必要な措置がとられない場合は、行政代執行法の定めに従い、市が必要な措置を実施します。この場合に要した費用については、所有者等から徴収します。

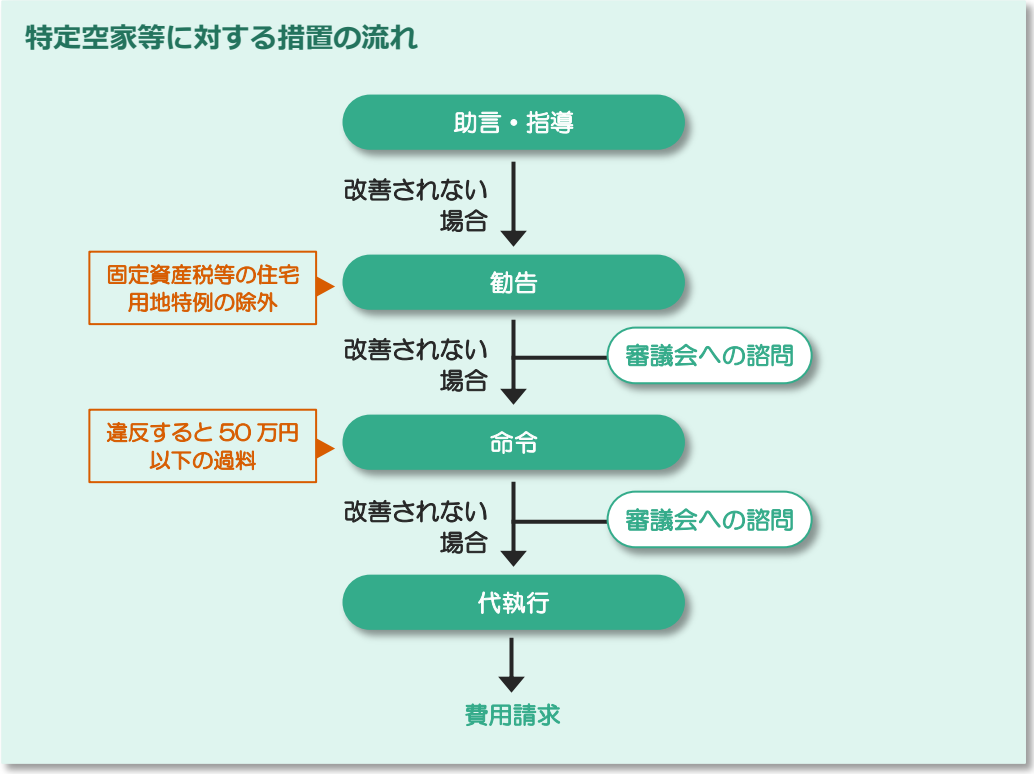
また、所有者等が不明なために、上記（3）の命令が行えない場合には、命令を行うことなく代執行を行うことができます。

なお、代執行を行う場合も、命令の場合と同様に審議会への諮問を行います。

（5）留意事項

上記（1）～（4）の各措置の実施については、次の事項に留意します。

- 所有者等に求める措置や代執行の内容は、周辺の生活環境の保全を図るために必要かつ合理的な範囲内のものとします。
- 個別の特定空家等について、（1）～（4）のどの段階まで措置を行うかについては、当該特定空家等の状態や周辺への悪影響の度合い等を踏まえて検討します。



4-5 老朽危険空家除却事業について

本市では、老朽化した空家（特定空家等を含む）の除却を進めるため、所定の要件を満たす空家等の除却にかかる費用の一部を補助する「西条市老朽危険空家除却事業」を行っています。

本事業の概要は、以下のとおりです。

対象となる空家	※条件を一部抜粋 ● 現に使用されておらず、かつ今後も居住の見込みのない住宅 （住宅に付属する納屋、車庫等を含む） ● 危険度判定の結果、基準を満たすもの（職員が現地調査を行い判定します） ● 倒壊した場合、道路や隣地に悪影響を及ぼすもの
補助対象経費	● 除却工事に要する経費 ● 除却に伴い発生する産業廃棄物の処分費
補助金額	補助対象経費の５分の４以内で上限 80 万円

4-6 空家解体ローンの活用

以下に掲げる県内の主要な金融機関においては、空家等の問題に対する地域貢献の観点等から、空家解体ローンを取り扱っています。本市では、これらの有効活用を促進します。

- 株式会社伊予銀行
- 株式会社愛媛銀行
- 愛媛県信用農業協同組合連合会
- 愛媛県信用金庫
- 四国労働金庫
- 川之江信用金庫
- 東予信用金庫
- 宇和島信用金庫

5　空家等に関する相談への対応

空家等に関する相談については、空家等の利活用に関する内容は、企画情報部**地域振興課**が、老朽危険空家等に関する内容は、建設部**建築審査課**が窓口となります。また、**各支所**においても相談を受付けています。

相談内容が相談を受付けた部署以外の所管である場合には、窓口となった部署より担当課に情報提供を行い、対応策を回答します。

相談窓口

本庁

空家の利活用等について

企画情報部
地域振興課
☎0897-52-1476

老朽危険空家等について

建設部
建築審査課
☎0897-52-1554

支所

東予総合支所
建設管理課
☎0898-64-2700(代)

丹原総合支所
建設管理課
☎0898-68-7300(代)

小松総合支所
建設管理課
☎0898-72-2111(代)

企画情報部
地域振興課
- 空家バンクに関する事項
- 空家等の改修に関する事項
- 移住・定住に関する事項
- 空家等の利活用に関する事項

建設部
建築審査課
- 空家等の維持管理に関する事項
- 除却に関する事項
- 特定空家等に関する事項

建設部
建設道路課
- 市道の管理に関する事項（空家等により道路交通の支障となる場合）

生活環境部
環境衛生課
- 空家等へのごみ（不法投棄）に関する事項
- 草木の繁茂に関する事項
- 衛生害虫等に関する事項

市民安全部
危機管理課
- 防災に関する事項

消防本部
予防課
- 火災予防に関する事項

第5章　計画の推進について

（1）計画の公表

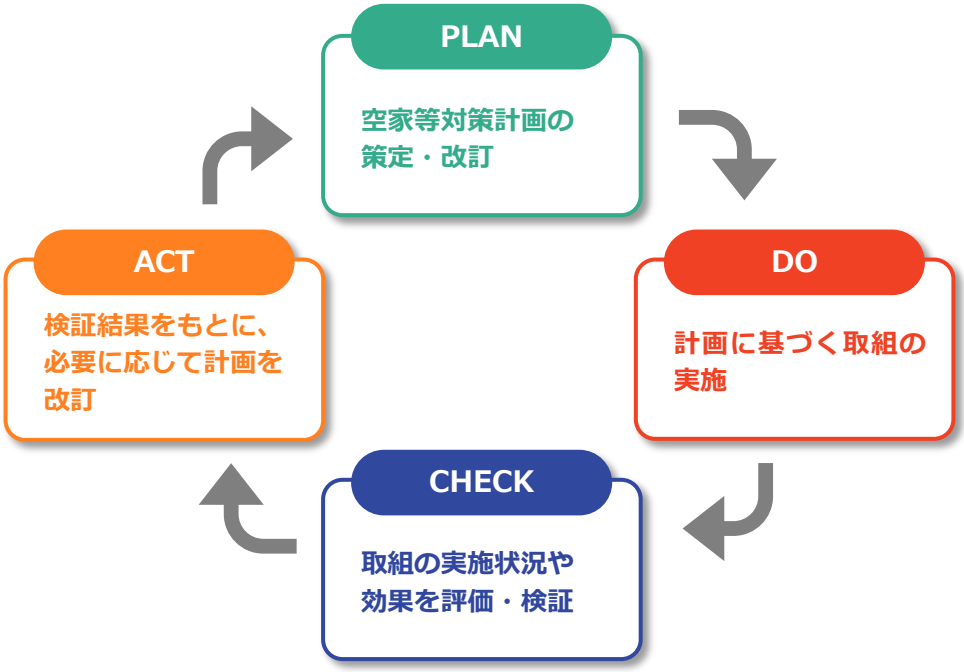
本計画は、一般住民が計画の内容について容易に知ることができ、かつ、広く本市の取組を周知することのできるインターネットを有効活用し、本市のホームページで公表するものとします。

（2）計画の見直しについて

本計画は、概ね４年後に見直しを行います。

計画の見直し（フォローアップ）にあたっては、「計画（PLAN）」「実施（DO）」「評価（CHECK）」「改善（ACT）」の４段階のサイクル（PDCA サイクル）により、市民の意見を反映させていきます。

また、計画の見直しの状況は、随時、情報公開を行い市民に見える形とします。



巻末資料

No.	資料名
巻末資料１	西条市空家等対策審議会条例
巻末資料２	西条市空家等対策の推進に関する特別措置法施行細則
巻末資料３	西条市老朽危険空家除却事業補助金交付要綱
巻末資料４	西条市空き家バンク事業実施要綱
巻末資料５	西条市空き家バンク事業の媒介にかかる協定書
巻末資料６	西条市空き家バンク制度 Q&A

巻末資料１　西条市空家等対策審議会条例

〇西条市空家等対策審議会条例

平成 28 年 3 月 24 日
条例第 6 号

（設置）
第 1 条　地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 138 条の 4 第 3 項の規定に基づき、西条市空家等対策審議会（以下「審議会」という。）を置く。

（所掌事務）
第 2 条　審議会は、市長の諮問に応じ、次に掲げる事項について調査し、及び審議する。
(1)　空家等対策計画（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「法」という。）第 6 条第 1 項に規定する空家等対策計画をいう。）の作成及び変更に関すること。
(2)　特定空家等（法第 2 条第 2 項に規定する特定空家等をいう。）に該当するか否かの判断が困難である場合の当該判断に関すること。
(3)　法第 14 条第 3 項に規定する措置命令に関すること。
(4)　法第 14 条第 9 項及び第 10 項に規定する代執行に関すること。
(5)　その他空家等の適正な管理及び利活用に関し、市長が必要と認めること。

（組織）
第 3 条　審議会は、委員 10 人以内で組織する。
2　委員は、次に掲げる者のうちから市長が委嘱し、又は任命する。
(1)　法務、不動産、建築等に関する専門的な知識及び経験を有する者
(2)　地域団体を代表する者
(3)　警察職員
(4)　消防職員
(5)　その他市長が必要と認める者

（任期）
第 4 条　委員の任期は 2 年とする。ただし、欠員が生じた場合における補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。
2　委員は、再任されることができる。

（会長）
第 5 条　審議会に会長を置き、委員の互選によってこれを定める。
2　会長は、会務を総理し、審議会を代表する。
3　会長に事故があるとき、又は会長が欠けたときは、会長があらかじめ指名する委員がその職務を代理する。

（会議）
第 6 条　審議会の会議は、会長が招集し、会長が議長となる。
2　審議会は、委員の半数以上の者が出席しなければ、会議を開くことができない。
3　審議会の議事は、出席委員の過半数で決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。

（関係者の出席等）
第 7 条　審議会は、必要があると認めるときは、関係者に対し、会議への出席若しくは必要な資料の提出を求め、又は意見若しくは説明を聴くことができる。

（庶務）
第 8 条　審議会の庶務は、空家等の適正管理に係る業務担当部署において処理する。

（委任）
第 9 条　この条例に定めるもののほか、審議会の運営に関し必要な事項は、会長が審議会に諮って定める。

附　則

（施行期日）

1　この条例は、平成 28 年 4 月 1 日から施行する。

（経過措置）

2　第 4 条第 1 項の規定にかかわらず、この条例の施行の日以後、最初に委嘱され、又は任命された委員の任期は、平成 30 年 3 月 31 日までとする。

巻末資料２　西条市空家等対策の推進に関する特別措置法施行細則

○西条市空家等対策の推進に関する特別措置法施行細則

平成 28 年 3 月 24 日
規則第 10 号

（趣旨）

第 1 条　この規則は、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「法」という。）の施行に関し必要な事項を定めるものとする。

（定義）

第 2 条　この規則において使用する用語は、法において使用する用語の例による。

（立入調査）

第 3 条　法第 9 条第 3 項の規定による通知は、立入調査実施通知書（様式第 1 号）により行うものとする。

2　法第 9 条第 4 項の身分を示す証明書は、立入調査員証（様式第 2 号）によるものとする。

（特定空家等の通知）

第 4 条　市長は、空家等が特定空家等であると認めるときは、当該特定空家等の所有者等に対し、特定空家等認定通知書（様式第 3 号）により通知するものとする。ただし、過失がなくて当該所有者等を確知することができないときは、この限りでない。

2　前項の規定による通知を行った場合において、市長は、特定空家等の所有者等が必要な措置を講じたことにより、当該特定空家等の状態が改善され、特定空家等でないと認めるときは、遅滞なくその旨を特定空家等認定取消通知書（様式第 4 号）により当該所有者等に対し通知するものとする。

（助言又は指導）

第 5 条　法第 14 条第 1 項の助言（以下「助言」という。）は、原則として口頭により行うものとする。

2　法第 14 条第 1 項の指導は、助言を行った場合で特定空家等の状態に改善が認められないとき、又は助言ができないときに、指導書（様式第 5 号）により行うものとする。

（勧告）

第 6 条　法第 14 条第 2 項の規定による勧告は、勧告書（様式第 6 号）により行うものとする。

（命令）

第 7 条　法第 14 条第 3 項の規定による命令は、命令書（様式第 7 号）により行うものとする。

2　法第 14 条第 4 項の通知書は、命令に係る事前の通知書（様式第 8 号）によるものとする。

3　法第 14 条第 7 項の規定による通知は、意見聴取通知書（様式第 9 号）によるものとし、同項の規定による公告は、次に掲げる方法により行うものとする。

(1)　西条市公告式条例（平成 16 年西条市条例第 3 号）別表に掲げる掲示場（以下「掲示場」という。）への掲示

(2)　市のホームページへの掲載

(3)　その他市長が必要と認める方法

4　法第 14 条第 11 項の標識は、標識（様式第 10 号）によるものとする。

（代執行）

第 8 条　法第 14 条第 9 項に規定する代執行は、あらかじめ戒告書（様式第 11 号）により戒告し、当該戒告によってもなお指定の義務を履行しない者に対し、代執行令書（様式第 12 号）により通知して行うものとする。

2　前項の代執行の執行責任者は、本人であることを示す証票として、執行責任者証（様式第 13 号）を携帯し、関係人の請求があるときは、これを提示しなければならない。

3　法第 14 条第 10 項の規定による公告は、次に掲げる方法により行うものとする。

(1)　掲示場への掲示

(2)　市のホームページへの掲載

(3)　官報への掲載。ただし、市長が相当と認めるときは、官報への掲載に代えて市の広報紙への掲載

（その他）
第 9 条　この規則に定めるもののほか、必要な事項は、市長が別に定める。

附　則

この規則は、平成 28 年 4 月 1 日から施行する。

巻末資料３　西条市老朽危険空家除却事業補助金交付要綱

○西条市老朽危険空家除却事業補助金交付要綱

平成 28 年 3 月 24 日
(要)告示第 33 号

（趣旨）

第１条 この告示は、老朽化して倒壊等のおそれのある危険な空家の除却を促進し、地域の住環境向上を図るため、市内に存する空家の除却を行う者に対し、予算の範囲内で西条市老朽危険空家除却事業補助金を交付することについて、西条市補助金交付規則（平成１６年西条市規則等第４０号）に定めるもののほか、必要な事項を定めるものとする。

（用語の定義）

第２条 この告示において、老朽危険空家とは、現に使用されておらず、かつ、今後も居住の用に供される見込みのない住宅（住宅に附属する納屋、車庫等を含む。）で、次に掲げるものをいう。

(1) 住宅地区改良法（昭和３５年法律第８４号）第２条第４項に規定する不良住宅で、住宅地区改良法施行規則（昭和３５年建設省令第１０号）第１条第１項各号に掲げる区分に応じ当該各号に定める別表において、合算した評点が１００以上であるもの

(2) 倒壊すれば当該住宅が存する敷地と当該住宅が位置する沿道との境界線を越え、避難等に支障をきたすおそれがあるもの又は倒壊すれば当該住宅が存する敷地と隣地との境界線を越え、隣地に悪影響を及ぼすおそれがあるもの

（補助対象空家）

第３条 補助金の交付の対象となる老朽危険空家（以下「補助対象空家」という。）は、次に掲げる要件を全て満たすものとする。

(1) 市内に存する老朽危険空家であること。

(2) この告示に基づく補助金以外に除却に係る他の補助金等の交付を受けていない又は受ける予定がないこと。

(3) 公共工事による移転、建替えその他の補償の対象となっていないこと。

(4) 国、地方公共団体、独立行政法人等が所有権を有していないこと。

(5) 同一敷地内において、この告示に基づく補助金の交付を受けて老朽危険空家の除却を行っていないこと。

（補助対象者）

第４条 補助金の交付の対象となる者（以下「補助対象者」という。）は、次に掲げる要件を全て満たすものとする。

(1) 次のいずれかに該当する者であること。

ア 補助対象空家の所有者として登記事項証明書又は固定資産税課税台帳に記録されている者

イ アに規定する者の相続人

ウ ア又はイに規定する者から補助対象空家の除却について同意を得た者

エ その他市長が特に認める者

(2) 本人及び本人と同一世帯に属する者が、市税を滞納していないこと。

２ 前項の規定にかかわらず、補助対象空家に所有権以外の権利の設定がある場合において、当該権利者から補助対象空家の除却についての同意が得られない者は、補助対象者としない。

（補助対象工事）

第５条 補助金の交付の対象となる工事（以下「補助対象工事」という。）は、補助対象者が発注する補助対象空家の除却工事であって、建設業法（昭和２４年法律第１００号）第３条第１項の許可を受けた者又は建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律（平成１２年法律第１０４号）第２１条第１項の登録を受けた者（市内に本店、支店等の事業所を有する建設業者又は解体工事業者に限る。）に請け負わせるものとする。

２ 前項の規定にかかわらず、次の各号のいずれかに該当する工事は、補助対象工事としない。

(1) 補助金の交付の決定前に着手した工事

(2) 他の制度等による補助金の交付を受けようとする工事

(3) 補助対象空家の一部を除却する工事

(4) 不動産売買、不動産貸付又は駐車場貸付を業とする者が当該業のために行う工事
(5) その他市長が不当と認める工事

（補助対象経費）
第６条 補助金の交付の対象となる経費（以下「補助対象経費」という。）は、補助対象工事に要する経費（除却に伴い発生する産業廃棄物の処分費を含む。）とする。ただし、家財道具、機械、車両等の処分に係るもの及び地下埋設物（浄化槽等）の除却に係るものを除く。

（補助金の額）
第７条 補助金の額は、補助対象経費（消費税及び地方消費税の額を除く。）に５分の４を乗じて得た額とし、８０万円を限度とする。
２ 前項の規定により算出した補助金の額に1,000円未満の端数があるときは、これを切り捨てるものとする。

（事前調査の申込み）
第８条 補助金交付の申請をしようとする者は、事前に、西条市老朽危険空家除却事業事前調査申込書（様式第１号）に、次に掲げる書類を添えて市長に提出し、補助金交付の対象となるか判定を受けなければならない。
(1) 付近見取図及び現況写真
(2) 補助対象者であることを証する書類（登記事項証明書、固定資産税課税台帳記載事項の証明書、戸籍謄本等）
(3) 第４条第１号に規定する者が事前調査の申込手続を他の者に委任する場合は、委任状
(4) その他市長が必要と認める書類
２ 市長は、前項の規定による申込みがあったときは、速やかに調査を行い、その判定結果を西条市老朽危険空家除却事業判定結果通知書（様式第２号）により、当該申込みを行った者（以下「申込者」という。）に通知するものとする。

（補助金の交付申請）
第９条 補助金の交付を受けようとする申込者は、西条市老朽危険空家除却事業補助金交付申請書（様式第３号）に次に掲げる書類を添えて、市長に提出しなければならない。
(1) 老朽危険空家除却事業実施計画書（様式第４号）
(2) 配置図、平面図及び床面積求積図
(3) 世帯全員の納税証明書
(4) 工事見積書（費用の内訳が分かるもの）
(5) 申請者が第４条第１項第１号イの相続人である場合は、確約書（様式第５号）
(6) 補助対象空家が複数の者の共有である場合は、除却工事施工に関する同意書及び補助金の手続に関する委任状
(7) 所有権以外の権利の設定がある場合は、当該権利者の同意書
(8) 補助対象者が補助金の手続を他の者に委任する場合は、委任状
(9) その他市長が必要と認める書類

（補助金の交付決定）
第１０条 市長は、前条の規定により申請があったときは、その内容を審査し、適当と認められるときは、補助金の交付を決定し、西条市老朽危険空家除却事業補助金交付決定通知書（様式第６号）により当該申請を行った者（以下「申請者」という。）に通知するものとする。ただし、審査の結果、適当と認められなかったときは、その理由を付し、文書により申請者に通知するものとする。

（申請内容の変更）
第１１条 申請者は、前条の規定による交付決定を受けた後、交付申請の内容を変更しようとするときは、西条市老朽危険空家除却事業変更承認申請書（様式第７号）に第９条に規定する書類のうち市長が必要と認める書類を添えて、市長に提出しなければならない。ただし、軽微な変更と認められるものについては、この限りでない。
２ 市長は、前項の申請があったときは、西条市老朽危険空家除却事業変更承認通知書（様式第８号）により申請者に通知するものとする。

（工事の中止又は廃止）

第１２条 申請者は、補助金の交付決定を受けた後において、補助対象工事を中止し、又は廃止しようとする場合は、西条市老朽危険空家除却事業中止（廃止）承認申請書（様式第９号）を市長に提出しなければならない。

（完了報告）

第１３条 補助金の交付決定を受けた申請者は、補助事業が完了したときは、速やかに、西条市老朽危険空家除却事業完了報告書（様式第１０号）に、次に掲げる書類を添えて、市長に提出しなければならない。

(1) 工事請負契約書の写し
(2) 除却に要した経費の支払いを証する領収書の写し
(3) 工事写真（竣工状況、工事中の分別解体の状況等の補助対象事業の内容が確認できるもの）
(4) 廃棄物処理に関する処分証明書類
(5) その他市長が必要と認める書類

（補助金の額の確定）

第１４条 市長は、前条の規定による完了報告書の提出を受けたときは、その内容を審査のうえ、適当と認めたときは補助金の額を確定し、西条市老朽危険空家除却事業補助金交付額確定通知書（様式第１１号）により申請者に通知するものとする。

（補助金の請求）

第 15条 前条の規定により補助金の交付額確定通知を受けた申請者は、西条市老朽危険空家除却事業補助金請求書（様式第１２号）を、市長に提出するものとする。

（補助金の交付）

第１６条 市長は、前条の請求書を受理した場合は、申請者に対し補助金を交付するものとする。

（交付決定の取消し）

第１７条 市長は、補助金の交付決定を受けた者が次の各号のいずれかに該当するときは、補助金の交付決定の全部又は一部を取り消すことができる。

(1) 偽りその他不正の手段により補助金の交付決定又は交付を受けたとき。
(2) この告示及び補助金交付の条件に違反したとき。
(3) 補助金を他の目的に使用したとき。
(4) 老朽危険空家の解体撤去後１年を経過しないうちに住宅等を建築し、又は当該敷地を貸与し、若しくは譲渡したとき

２ 市長は、前項の規定による取消しをしたときは、西条市老朽危険空家除却事業補助金交付決定取消通知書（様式第１３号）により当該補助事業者に通知するものとする。

（補助金の返還）

第１８条 市長は、前条の規定により補助金の交付決定を取り消した場合において、既に補助金が交付されているときは、期限を定めてその全部又は一部の返還を命ずることができる。

（指導監督）

第１９条 市長は、補助事業の実施に関して、必要に応じて検査し、指示を行い、又は報告を求めることができる。

（跡地の管理）

第２０条 補助金の交付を受けて、老朽危険空家を除却した補助対象者は、土砂等の流出、雑草の繁茂等、地域の居住環境を阻害しないよう、跡地の適正管理に努めなければならない。

（関係書類の保管）

第２１条 補助金の交付を受けた者は、この事業に係る収入支出の帳簿及び証拠書類を整備し、補助事業の終了した日の属する年度の翌年度から起算して５年間保管しなければならない。

（その他）

第２２条 この告示に定めるもののほか、必要な事項は市長が別に定める。

附 則

この告示は、平成２８年４月１日から施行する。

巻末資料４　西条市空き家バンク事業実施要綱

○西条市空き家バンク事業実施要綱

平成 28 年 3 月 23 日
(要)告示第 22 号

(趣旨)

第 1 条　この告示は、市内の空き家に関する情報を提供し、市内への定住促進及び地域の活性化を図るために、西条市空き家バンク事業を実施することに関し必要な事項を定めるものとする。

(定義)

第 2 条　この告示において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

(1)　空き家　個人が居住を目的として取得し、かつ、現に居住していない(近く居住しなくなる予定のものを含む。)市内に存在する建物及びその敷地をいう。

(2)　所有者等　空き家に係る所有権その他の権利により、当該空き家の売却、賃貸を行うことができる者をいう。

(3)　空き家バンク　空き家の売却、賃貸を希望する所有者等から申込みを受けた情報を、市内への定住等を目的として空き家の利用を希望する者(以下「利用希望者」という。)に対して提供する制度をいう。

(4)　媒介業者　西条市が空き家バンクの運営について協定を締結する西条宅建協会・周桑宅建協会の会員である業者をいう。

(適用上の注意)

第 3 条　この告示は、空き家バンクに登録された空き家について、空き家バンク以外による空き家の取引を妨げるものではない。

(空き家の登録申込み)

第 4 条　空き家バンクへ空き家を登録しようとする所有者等は、西条市空き家バンク登録申込書(様式第 1 号)に西条市空き家バンク登録カード(様式第 2 号)を添えて市長に提出しなければならない。

2　市長は、前項の規定による登録の申込みがあったときは、その内容等を確認の上、媒介業者に対し空き家の媒介等に係る協力を依頼し、適切であると認めたときは西条市空き家バンク登録台帳(様式第 3 号。以下「登録台帳」という。)に登録する。

3　市長は、前項の規定により登録をしたとき、又は第 1 項の規定による申請について次の各号のいずれかに該当するとき、若しくは該当することが判明し前項の規定による登録が適当と認められないときは、西条市空き家バンク登録完了(却下)通知書(様式第 4 号)により当該申込者に通知するものとする。

(1)　所有者等が西条市暴力団排除条例(平成 23 年西条市条例第 20 号)第 2 条第 1 号に規定する暴力団、同条第 2 号に規定する暴力団員、又は同条第 3 号に規定する暴力団員等であると認められる者であるとき。

(2)　所有者等が宅地建物取引業者であるとき。

(3)　空き家が次のア及びイのいずれかに該当するとき。

ア　法令等の規定に違反するものであるとき。

イ　空き家の状態、周囲の環境等から判断して、当該空き家を利用する者に不利益を及ぼすおそれがあるとき。

(4)　前 3 号に掲げるもののほか、空き家バンクの目的に寄与すると認められないとき。

(登録事項の変更)

第 5 条　前条第 2 項の規定による登録の通知を受けた者(以下「登録者」という。)は、当該登録事項に変更があったときは、速やかに西条市空き家バンク登録変更届出書(様式第 5 号)を市長に提出しなければならない。

(登録の抹消)

第 6 条　市長は、次の各号のいずれかに該当するときは、空き家バンクに登録された空き家を登録台帳から抹消し、西条市空き家バンク登録抹消通知書(様式第 6 号)により当該物件登録者に通知するものとする。

(1)　登録者から西条市空き家バンク登録抹消届出書(様式第7号)の提出があったとき。
(2)　当該空き家に係る所有権その他の権利に異動があったとき。
(3)　登録から2年を経過したとき。ただし、再登録は妨げない。
(4)　その他市長が適当でないと認めたとき。

(空き家情報の公表等)
第7条　市長は、登録された空き家の情報を西条市公式ホームページへの掲載その他の方法により公表するものとする。
2　市長は、必要があると認めるときは、えひめ移住交流促進協議会から委嘱を受けた地域移住相談員(以下「地域移住相談員」という。)に空き家情報を提供することができる。

(空き家バンク利用の要件)
第8条　空き家バンクを利用しようとする利用希望者は、その利用において、次の各号のいずれかの要件を満たしていなければならない。
(1)　空き家に定住し、又は定期的に滞在して、西条市の自然環境、生活文化等に対する理解を深め、地域住民と協調して生活できる者
(2)　その他市長が適当と認める者

(空き家バンクの利用申込み及び通知)
第9条　利用希望者は、空き家バンクを利用しようとするときは、西条市空き家バンク物件交渉申込書(様式第8号)に必要な事項を記入し、市長に申し込まなければならない。
2　市長は、前項の規定により申込みがあった場合で、前条に規定する要件を満たすものと認めたときは、速やかに登録者及び媒介業者に通知するものとする。

(登録者及び利用希望者の交渉等)
第10条　市長は、登録者及び利用希望者が行う空き家に関する交渉及び売買、賃貸借等の契約(以下「契約交渉等」という。)については、これに関与しないものとする。
2　契約交渉等に関する一切のトラブルについては、各当事者間で解決するものとする。
3　登録者又は媒介業者は、利用希望者と空き家等の利用に係る契約交渉等を行い、当該契約交渉等が終了したときは、西条市空き家バンクの交渉に係る結果報告書(様式第9号)により市長にその結果を報告するものとする。

(個人情報の取扱い)
第11条　登録者、利用希望者、媒介業者及び地域移住相談員は、空き家バンクにおける個人情報の取扱いについて、次に掲げる事項を遵守しなければならない。
(1)　個人情報を他に漏らし、又は自己の利益若しくは不当な目的のために取得し、収集し、作成し、若しくは利用しないこと。
(2)　個人情報をき損及び滅失することがないよう適正に管理すること。
(3)　個人情報は、業務終了後速やかに廃棄、消去その他の適正な措置を講ずること。

(その他)
第12条　この告示に定めるもののほか必要な事項は、市長が別に定める。

附　則
この告示は、平成28年3月23日から施行する。

巻末資料５　西条市空き家バンク事業の媒介にかかる協定書

西条市空き家バンク事業の媒介にかかる協定書

西条市（以下「甲」という。）、西条宅建協会（以下「乙」という。）及び周桑宅建協会（以下「丙」という。）とは、西条市空き家バンク事業（以下「空き家バンク」という。）実施要綱（平成28年西条市告示第22号。以下「要綱」という。）第2条第1号に規定する空き家（以下「空き家」という。）の媒介等に関して、次のとおり協定する。

（総則）

第1条　甲、乙及び丙は、各々の社会的使命を有する立場と双方の信義、誠実の原則に立ち、この協定に基づき、空き家等に係る売買、賃貸借等の適正かつ円滑な推進と宅地建物取引業の健全な発展に資するものとする。

（用語の定義）

第2条　この協定において「空き家の媒介」とは、空き家等の売却、賃貸等を希望し、甲の空き家バンクに登録申し込みをした者（要綱第4条の規定により登録した者をいう。以下「登録者」という。）の物件に対し、空き家等の利用を希望する者（要綱第2条に規定する者をいう。以下「利用希望者」という。）と当該物件の売買、賃貸借等の代理又は媒介を行うことをいう。

（業務執行体制の整備）

第3条　乙及び丙は、この協定書の業務に関し、次に掲げる業務執行体制の整備に努めるものとする。

(1) 社会的信頼の確保と節度ある規律の確立

(2) 取引の信頼性と安全性の確保

（媒介に係る協力の依頼）

第4条　甲は、「空き家バンク」登録の申込みにより乙及び丙に対し空き家の媒介に係る協力を依頼し、又は依頼を中断若しくは終了するときは、西条市空き家バンクの媒介に係る協力（中断・終了）依頼書（様式第1号）により行うものとする。

（媒介の業務）

第5条　乙及び丙は、前条の規定により甲から空き家の媒介に係る協力を依頼されたときは、当該依頼に適した空き家の媒介を行うものとする。この場合において、要綱第11条の規定の趣旨を尊重しなければならない。

2　甲は、要綱第9条の規定による交渉申込みがあった場合は、速やかに登録者、乙及び丙に通知し、乙及び丙は、当該利用希望者の希望する空き家の媒介を行うものとする。

（媒介に係る結果等の報告）

第6条　乙及び丙は、要綱第10条の規定により媒介の結果等については、速やかに甲に報告するものとする。

（媒介の報酬）

第7条　空き家の媒介に係る報酬については、宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）第46条第1項の規定による国土交通大臣が定めた報酬の額以内の額とする。

（苦情又は紛争の処理）

第8条　この協定に基づく業務に関して苦情又は紛争が発生した場合には、甲乙丙協議の上、処理するものとする。ただし、空き家の媒介の業務にかかる事項については、乙及び丙の責任において処理するものとする。

（協定期間）

第9条　この協定の有効期間は、協定締結の日から1年間とする。ただし、期間満了の3か月前までに甲乙丙のいずれからも書面による協定終了の意思表示がないときは、この協定は、自動的に同一条件で1年間延長されるものとし、以後も同様とする。

（協定の解除）
第10条　甲、乙又は丙は、この協定に違反したときは、催告しないで協定を解除できるものとする。
2　前項の規定によりこの協定が解除され、乙又は丙に損害が発生した場合であっても、甲はその賠償の責を負わない。

（事務の処理）
第11条　甲、乙又は丙は、事務の諸手続きを円滑に処理するため、それぞれ事務取扱責任者を置くことができる。この場合において、甲、乙又は丙は、書面により通知するものとする。

（その他）
第12条　この協定に疑義が生じたとき、又はこの協定に定めのない事項については、甲乙丙協議して定めるものとする。

この協定の締結を証するため、本書3通を作成し、甲乙丙記名押印の上各自1通を保有する。

平成28年3月24日

甲　西条市明屋敷１６４番地
西条市
市　長
乙　西条市明屋敷５７番地１１
西条宅建協会
会　長
丙　西条市三津屋南６番４０(有)セトウチコンストラクション内
周桑宅建協会
会　長

巻末資料６　西条市空き家バンク制度 Q&A

«空き家を貸したい・売りたい人編»

No.	Q	A
1	物件登録の申請ができるのはどんな住宅ですか？	下記の用件を全て満たす住宅が、空き家バンクに登録することができます。 １．西条市内にある個人の所有する建物で、現在、居住するものがいない住宅（近く居住しなくなる予定のものを含む。） ２．居住することを目的としたもので、「玄関」「居室」「便所」「台所」「風呂」を備えた独立性のある建物 ３．集合住宅（マンション、アパート等）以外の建物
2	西条市に住民登録がなくても、空き家バンクに登録することが可能ですか？	市内に空き家を所有している方なら、住民登録に関係なく空き家バンク登録が可能です。
3	空き家を売りたい場合も空き家バンクに登録することが可能ですか？	西条市内に空き家をお持ちの方なら登録可能です。
4	空き家バンクへの登録期間は何年ですか？	登録期間は２年です。再登録も可能です。
5	収益目的に建物を建てたのですが、空き家バンク登録することは可能ですか？	個人が居住を目的として建築（購入）し、現に居住していない建物を対象にしているため、収益目的に建てた建物は対象外となります。
6	不動産業者に取引を依頼している物件でも空き家バンクを利用できますか？	空き家バンクは空き家バンク以外による取引を妨げるものではありませんが、不動産業者との契約内容によっては登録できない可能性もあります。
7	空き家バンクに登録するには、登録料などの費用は掛かりますか？	空き家バンクへの登録費用などは不要です。ただし、売買・賃貸借契約成立時には、宅建協会への媒介手数料が発生します。
8	空き家の所有のみで土地は借地（第三者所有）の場合、空き家バンク登録することは可能ですか？	土地が借地（第三者所有）の場合、空き家バンクに登録することはできません。
9	相続した空き家で、まだ所有権の移転登記をしていませんが登録できますか？	賃貸としての登録は可能です。売買の場合は不動産取引できませんので移転手続きを行ってください。
10	空き家の共有者が外にいる場合でも、空き家バンクに登録できますか？	空き家の共有者全員の同意があれば、空き家バンクに登録できます。
11	空き家に付随する田畑、小屋、倉庫、駐車場等が存在するが、一括して登録することは可能ですか？	付属施設として紹介します。物件登録時に申し出てください。
12	物件登録の際、賃貸借か売買のいずれかしか希望できないのですか？	両方で登録されても大丈夫です。最初は賃貸でも良く、利用者が気に入ってくれれば売却するといった条件を付したい時など、両方で登録しておくことが考えられます。
13	敷地内にある納屋だけは使いたい。納屋以外の貸し出しも可能ですか？	事前にその旨を利用希望者に説明し、納得いただいた方にお使いいただくため、納屋の使用は可能です。

No.	Q	A
14	古い空き家でも空き家バンクに登録できますか？	空き家の現地調査結果、大規模な改修が必要な場合は、登録をお断りすることがあります。基本的に修繕等を行わず、そのまま居住できる空き家を対象としています。
15	空き家に家財が残っていますが、そのまま貸し出すことも可能ですか？	空き家の所有者、利用希望者双方の意向によって異なりますが、原則、家財や家電製品などを建物に残さないようにお願いします。
16	不動産業者に仲介を依頼しないといけないのですか？	空き家バンクの制度上、円滑な取引を行うためにも、空き家の売買、賃貸借等については、市と協定を結んでいる西条・周桑宅建協会に媒介等の依頼をします。 ※契約成立時には、媒介手数料が発生します。
17	どのくらいの賃料で貸せるのですか？	現地調査の際に立ち会う登録業者に相談できます。ただし、空き家は個人の資産ですので、ご家族等にご相談のうえ、最終的には物件登録者の方が料金設定をしてください。
18	空き家の固定資産税、火災保険料は利用者が納付してくれるのですか？	固定資産税は、空き家所有者に対して課税されるため、納税義務者は空き家所有者となります。火災保険料も同様に空き家所有者の負担となります。
19	空き家バンクに空き家を登録するにはどのような書類が必要ですか？	「空き家バンク登録申込書（様式第１号）」及び「空き家バンク登録カード（様式第２号）」等を提出していただきます。
20	両親が所有している空き家を空き家バンクに登録できますか？	原則、空き家所有者本人からの申請が必要です。ただし、空き家所有者からの委任状により、所有者以外でも登録可能です。
21	空き家の情報はどこまで公開されますか？	写真、住所（字まで）、物件の概要、設備状況、希望価格、主要施設までの距離、間取り図等を公開します。
22	数年後に、空き家バンク登録した空き家を使用したいため、一定期間の貸し出しも可能ですか？	ご希望の期間での貸し出しができるよう条件を付けることが可能です。
23	空き家を無断で改造されたりしませんか？	一般的な契約書には、所有者の承諾を得ずに行う増築、改築、改造等の用途変更の禁止を記載しています。また、所有者の意思によって、特約事項を設けることも可能です。
24	ペットを勝手に飼育されたりしませんか？	貸主の意思によって、特約事項に加えることも可能です。
25	空き家利用者を選ぶこと（断ること）も可能ですか？	所有者、利用者双方の合意により契約を締結するため、利用者を選択することは可能です。利用者に対する希望条件がある場合、登録申込書にその旨を記入してください。
26	空き家バンク登録後はどのような手順になるのですか？	空き家利用の希望があった場合、市担当者から宅建協会等へ連絡し、空き家の立ち会い調査の日程等を確認します。その後、どのように交渉を進めるかは空き家所有者または仲介する不動産業者によります。

No.	Q	A
27	物件登録してから、どのくらいで利用者が見つかり、契約できますか？	空き家バンクに物件登録していただくことは、あくまで情報発信の方法のひとつです。この空き家バンクへの登録が、賃貸借や売却を約束するものではありません。
28	空き家バンクに登録すると市が家の管理をしてくれるのでしょうか？	空き家バンクに登録されても市が家の清掃などの管理を行うわけではありません。空き家の借り手が決まるまでは、持ち主の方で管理していただきますようお願いします。

«空き家を借りたい・買いたい人編»

No.	Q	A
29	空き家バンク利用者の対象はどのような人ですか？	空き家バンク制度にご賛同いただける方で、西条市で定住等を希望し、空き家の賃借や購入を希望する方ならどなたでも申請できます。 ※西条市在住の方の利用も可能です。
30	空き家バンクを利用するにはどんな提出物が必要ですか？	「空き家バンク物件交渉申込書（様式第８号）」の提出が必要です。様式は市役所又は支所で受け取るか、西条市のホームページからダウンロードすることができます。
31	空き家バンク専用サイトを見て気になる物件があり、利用申込する前に外観だけでも見たいのですが、空き家の住所は教えてくれますか？	空き家住所は所有者の方の個人情報となりますので、専用サイトに掲載している以外の情報については、利用申込していただく前にはお教えすることができません。
32	直接交渉したいので、空き家の所有者を教えてほしいのですが？	空き家の所有権情報は、空き家バンクに利用申込した人以外にはお教えできません。
33	田や畑も空き家と一緒に借りることが可能ですか？	空き家の敷地内にある家庭菜園については、そのままお使いいただけますが、それ以外の田や畑の賃借等は農地法で制限される場合があります。

西条市空家等対策計画

平成 29 年 4 月

西条市　建設部　建築審査課
〒793-8601　愛媛県西条市明屋敷 164 番地
TEL：0897-52-1554FAX：0897-52-1260