

# 西条市 概要版 空家等対策計画



## 1 計画策定の背景と目的

### 「空家法」制定

- わが国では、全国的に空家が増加しています。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、翌年 5 月に完全施行されました。

### 市町村は空家等対策計画を策定

- 空家法の制定により、市町村は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の計画（空家等対策計画）を定めることができるとされ、この計画に基づいて空家等対策を適切に講ずるよう努めるものとされました。

### 計画の目的

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、西条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。



## 2 「空家等」の定義

### 「空家等」

- 空家法では、空家等の定義を以下のように定めています。
- 西条市における空家等対策の対象も、これに準じます。

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。

### 「特定空家等」

- さらに、空家法では、空家等のうち、適正な管理が行われていない結果、以下の状態にある空家等を「特定空家等」と定義しました。
- 市町村は、この特定空家等について、周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置を行うことができることとされました。※措置の内容は後述

- そのまま放置すれば、
- ✓ 倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
  - ✓ 著しく衛生上有害となるおそれのある状態
  - ✓ 著しく景観を損なっている状態
  - ✓ 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
- にあると認められる空家等



写真出典：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）

## 3 西条市における空家等の現状

- 西条市では、市内の空家の現況を把握するため、市内全域を対象とした空家実態調査を平成 27 年度に行いました。
- 本調査の結果、市内には 4,392 棟の空家があることが分かりました。
- また、そのうちの 454 棟（約 1 割）は、廃屋等老朽度が著しく活用不可能な空家（老朽危険空家）となっています。

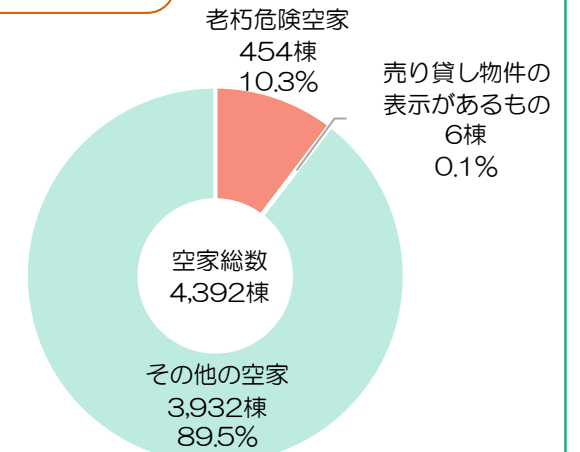
### 空家数・空家率

■：建物数 ■：空家数 ■：空家率

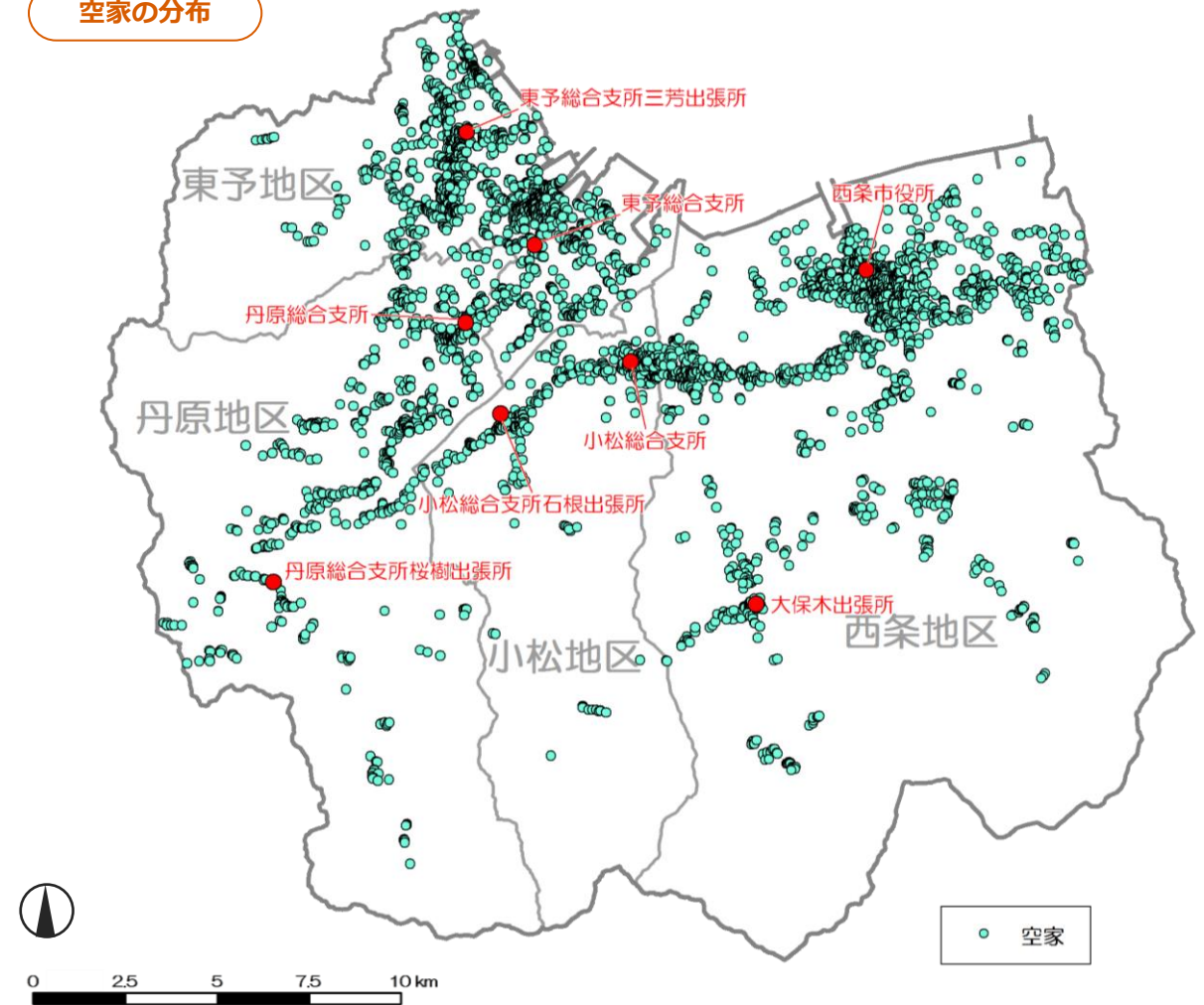
※数値の大小を着色範囲で表示

	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%

### 空家の内訳



### 空家の分布



## 4 空家等対策の基本方針

### (1) 基本理念

#### ① 所有者等による適正管理の促進

- 空家等の管理責任は第一義的には所有者等であり、所有者等は、空家等の適切な管理に努める責務があります。
- 市は、所有者等への意識啓発、相談体制の充実等を通じ、所有者等による適正管理を促進します。

#### ② 地域住民との協働

- 地域の空家等に最も身近な存在である、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ることから、関係部署間の連携や、関係機関との連携を強化します。
- 相続や不動産など、関連する専門的知識を有する民間団体との協力体制を整備します。

#### ④ 移住・定住の促進に向けた空家等の有効活用

- 移住希望者の受け皿として空家等を有効活用し、移住・定住の促進に繋がります。
- 空家等を大切な地域資源と捉らえて有効活用し、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に対しては、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。

#### ⑥ 施策の透明性や空家等の措置に対する公平性の確保

- 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、広く市民に計画を開示します。
- 特定空家等に対する措置を行う場合には、公平かつ公正な判断を行います。

### (2) 対象とする地区

対象地区 **市内全域**

重点地区 **居住誘導区域**

※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。「西条市立地適正化計画」において区域を定めています。

### (3) 空家等対策の実施体制

#### 西条市空家等対策審議会

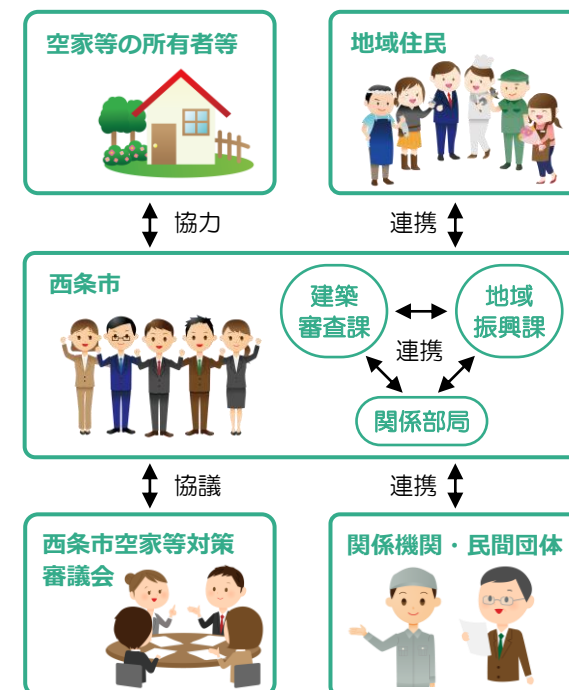
西条市では、空家等対策計画の策定や空家等対策の実施に関する事項を審議するための機関として、「西条市空家等対策審議会」を設置しています。

審議会の  
構成員

- 法務、不動産、建築等に関する専門家
- 地域団体の代表者
- 警察職員
- 消防職員
- その他市長が必要と認める者

#### 様々な主体と連携

同審議会のほか、空家等の所有者等、地域住民及び関係機関・民間団体と連携して対策を実施します。また、庁内の実施体制としては、建設部建築審査課及び企画情報部総合政策課を中心に、関連部局との情報共有・連携を図ります。



## 5 空家等対策の内容

### (1) 空家等の調査について

#### 空家等に関する各種調査を実施

市内の空家等の実態を把握するため、定期的に次の調査を行います。(時期調査は平成 31 年度を予定)

- 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否かを判定するための調査



### (2) 所有者等による適切な管理の促進

#### 所有者等への意識啓発

所有者等の責務について意識啓発を行うとともに、行政による支援制度等について情報提供を行います。

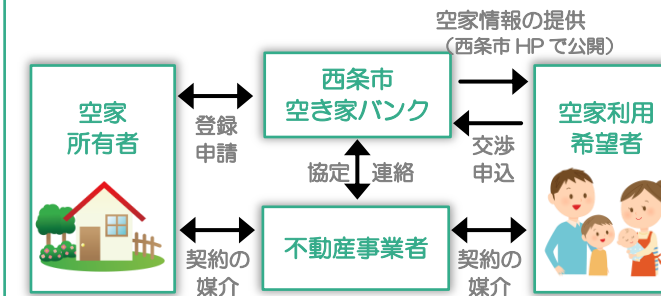
#### 仕組みの構築

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構築するとともに、空家の改修や管理等に関する協力事業者を所有者等に紹介する仕組みを検討します。

### (3) 空家等及び跡地の活用の促進

#### 西条市空き家バンク制度

移住・定住の促進に向けた空家の有効活用策として、「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。



#### 西条市移住者住宅改修支援事業

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。

### (4) 特定空家等への対応

#### 特定空家等の判定

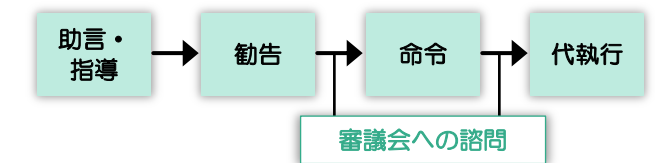
特定空家等となる疑いのある空家等については、立入調査を含む詳細調査を行い、特定空家等に該当するか否かの判定を行います。



#### 特定空家等に対する措置

特定空家等と判定した空家等に対しては、空家法に基づき、周辺の生活環境を保全するために必要な措置を行います。

空家法では、所有者等に対する「助言・指導」、「勧告」、「命令」を段階的に行ったのち、それでも状態が改善されない場合には、所有者等の負担による「代執行」を行うことを可能としています。



#### 老朽危険空家除却事業

老朽化した空家の除却を促進するため、除却費用の一部を補助する制度を平成 28 年度から開始しています。

### (5) 空家等に関する相談への対応

#### 相談体制

空家等に関する相談は、相談窓口において受付を行い、相談内容が他部署の所管である場合には、担当課に情報提供を行い、対応策を回答します。

