

# 西条市の空き家対策

禎瑞地区タウンミーティング  
令和4年12月2日（金）



西条市 建設部 建築審査課

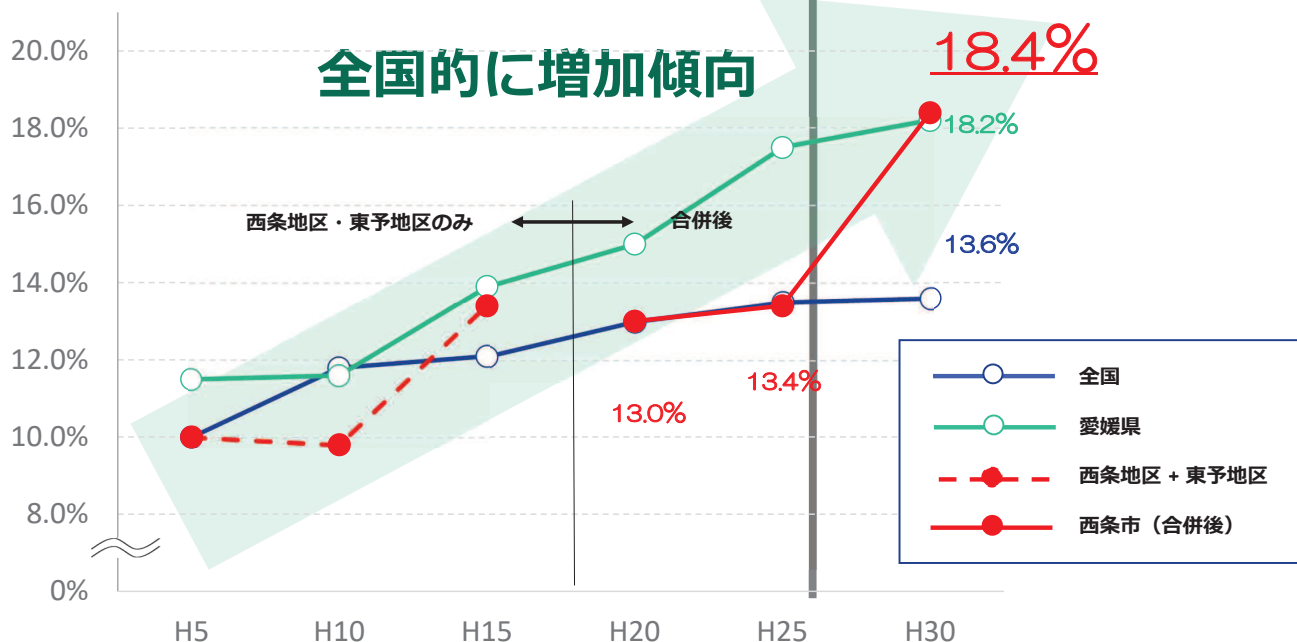
## 次 第

1. 空家率の推移・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1ページ
2. 西条市の空き家率・・・・・・・・・・・・・・・・ 2ページ
3. 空家法と西条市空家等対策計画・・・・・・ 3ページ
4. 西条市の空き家対策・・・・・・・・・・・・・・・・ 4から7ページ
5. 空き家対策に係る主な部署・・・・・・・・・・ 8ページ

# 空家率の推移

## ○住宅・土地統計調査（総務省）

空家率の推移



1

# 西条市の空き家率

## ○平成30年住宅・土地統計調査（総務省）

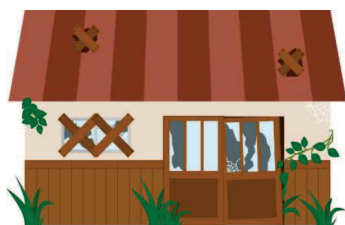
▶市、区、人口15,000人以上の町村を対象に地区を抽出して調査

西条市の空家率

**18.4%**

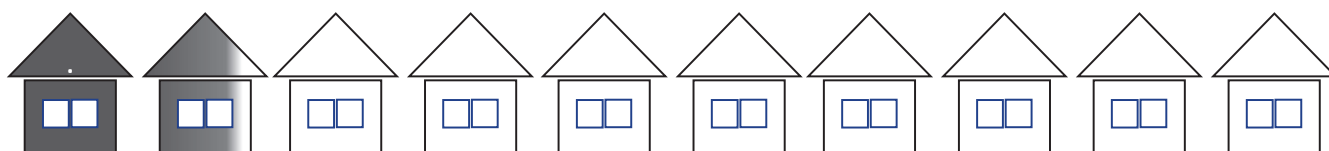
※H30調査による推計値は  
住宅総数53,340棟に対し  
空家総数 9,820棟という結果

《県内地域別空家状況》



地域	空家数	空家率
東予	約47,760戸	19.65%
中予	約46,440戸	14.30%
南予	約26,850戸	22.31%

市内住宅の約 **10棟** に **2棟** が空き家



2

## 「空家等対策の推進に関する特別措置法」

H26.11.27 公布  
H27. 5.26 全面施行

「地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進するため、**空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進**し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与する」

(法第1条より抜粋)

## 「西条市空家等対策計画」

H29.6 策定  
R 4. 4 第1回更新

### 空家対策を総合的かつ計画的に実施するための計画

3

## 西条市の空き家対策

### ○空き家対策の主な内容（除却・管理・活用）

○除却 【目的】老朽化し周辺に危険を及ぼす可能性のある空き家の解消

▶空家トラブルの多くは周辺に悪影響のある放置された危険な空き家

○管理 【目的】所有者等の適正管理による管理不全空き家の解消と抑制

▶老朽化が進んでしまうと将来活用するのが困難

○活用 【目的】利用可能な空き家の有効活用による空き家の増加抑制

▶利用目的のない管理不全空き家の解消と抑制

しかし、  
このまま空き家の数が増え続けると…

- ・ 除却が追い付かない
- ・ 空き家トラブル増加
- ・ 行政負担増加…

将来の負担増

個人の財産である**空き家の第一義的な管理責任は所有者**  
管理不全で思わぬ事故が発生し責任問題に発展する可能性も・・・

### 今からでもできること

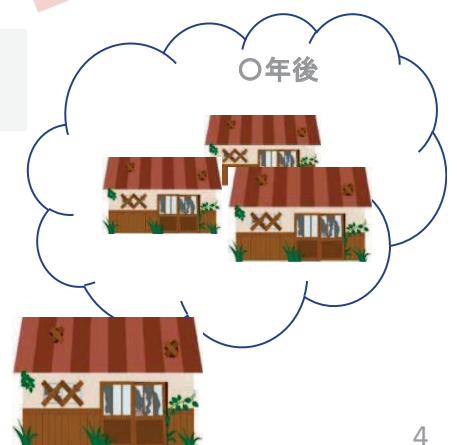
・ 定期的な**管理**で老朽化を防ぐ

・ 適正に**登記**を行いトラブル防止（所有と責任の明確化）

▶時間が経つほど相続登記等の手続きをしていないことによる問題解決は難しくなる。  
▶令和6年4月以降、相続登記の義務化など登記に関する法律の施行が予定されている。

・ 所有（相続）する不動産の**検討**（将来の準備）

▶空き家になる前の段階で、将来、土地・建物をどうするかを関係者で話し合う。



4

# 西条市の空き家対策（除却・管理）

## ○老朽危険空家等の除却

### ○所有者等に対する市の対応

地域で所有者の連絡先が分からない危険な空き家がありましたら、空家対策係へご連絡ください。

空家確認

所有者調査

指導

改善・除却

管理不全状態解消に向けた指導

### ○西条市老朽危険空家除却事業

不良度が著しく倒壊すれば沿道に悪影響を及ぼすおそれのある空き家の除却費用の一部を補助（上限80万円）

### 老朽危険空家除却実績

H28年度～R3年度 **84件**

## ○空き家の適正管理「空き家等管理代行サービス」

平成30年3月14日

「空家等の適正な管理の促進に関する協定」を締結

（西条市、西条市シルバー人材センター、西条商工会議所、周桑商工会）

県外在住の空き家所有者増加により  
管理が行き届かない空家が増加

県外在住の空き家の所有者に代わって  
空き家の管理等を行うサービス  
⇒管理不全空家家の解消・抑制

受注実績

H30年度 **70件**

R3年度 **249件**



5

# 西条市の空き家対策（活用）

## ○空家の有効活用「空き家バンク」

移住推進事業 × 空家対策事業

平成28年3月24日

「西条市空き家バンク事業の媒介にかかる協定」を締結

登録家屋募集中

（西条市、西条宅建協会、周桑宅建協会）

移住・定住の促進に向けた  
空き家の有効活用策として実施

活用可能な空き家を移住者の  
受け皿として活用

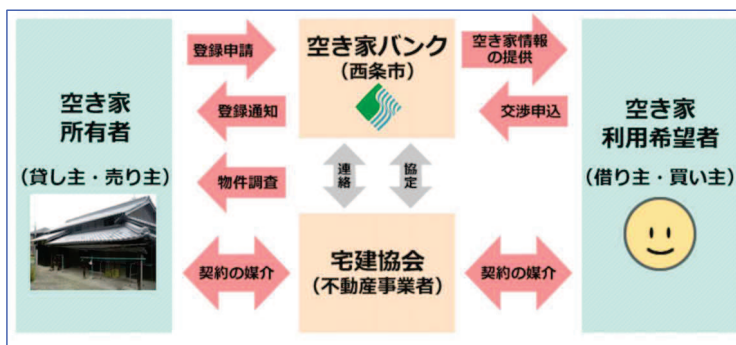
⇒管理不全空家家の解消・抑制

空き家バンクのご相談は移住推進課までご連絡ください。

登録（成約）実績

H28年度 **29件（6件）**

R3年度 **180件（53件）** 累計



**空き家バンク**への登録物件を募集しています！！

西条市では、売却または賃貸を希望する所有者などからの申請により登録された空き家情報を、市のホームページに掲載し、利用を希望する人に対して提供する「空き家バンク」制度を設けています。

自分の代で空き家を売りたい  
空き家を有効活用したい

空き家を「売ってもよい」「貸してもよい」という住宅をお持ちの方は、下記のお問い合わせ先までご連絡下さい。

【問い合わせ先】  
西条市役所 移住推進課（本庁本館3階）  
TEL：0897-52-1476  
MAIL：ijyusuishin@saijo-city.jp

詳しくはこちらから→

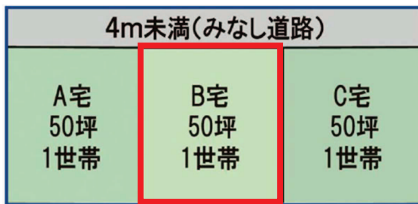
6

# 空き家・空き地の新たな活用（先進的な取組）

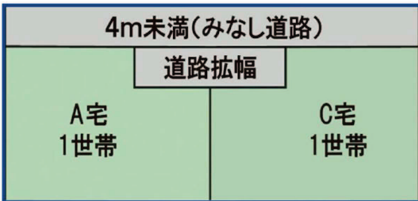
## 山形県 NPO法人つるおかランド・バンク

### 【ランドバンク事業の手法】

B宅空き家 危険家屋放置状態  
所有者のB氏より相談を受け、解体を提案



↓  
B宅空き家解体 A・C隣家に土地の低価格売却  
解体費は売却費から相殺・前面道路の幅拡張



↓  
将来・建替え  
二世帯住宅の実現・狭あい道路解消



資料：国土交通省

### 狭隘道路の解消となった例

【拡幅工事前】



【拡幅工事後】



(山形県 NPO法人つるおかランド・バンクの取組)

#### ▶ 空き地・空き家・狭あい道路を小規模連鎖型で再生

- ・ 宅建業者、解体業者、司法書士等の専門家が集まり、所有者等に対して問題解決に向けた提案、提言を行う
- ・ 空洞化の進行が懸念される中心市街地や密集市街地を大規模開発ではなく、小規模な区画再編事業により活性化
- ・ 小規模な区画再編を連鎖的に行い地区全体の再生につなげる

## 空き家対策に関する主な部署（庁内）

- ・ 老朽危険空家等について
- ・ 空家の利活用全般について

建設部  
**建築審査課（空家対策係）**

- 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
- 空家等の利活用全般に関する事項

※連絡先が分からない危険な空き家や相談先（担当部署）が不明な場合は空家対策係までご連絡ください

- ・ 空き家バンクの利用等について

市民生活部  
**移住推進課**

- 空き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

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）

環境部  
**衛生課**

- 空家等へのごみ（不法投棄）に関する事項
- 衛生害虫等に関する事項

環境部  
**環境政策課**

- 草木の繁茂に関する事項

経営戦略部  
**危機管理課**

- 防災に関する事項

財務部  
**資産税課**

- 固定資産税に関する事項

消防本部  
**予防課**

- 火災予防に関する事項

連絡先 0897-56-5151（代表）  
0897-52-1521（空家対策係直通）