

# 西条市に効果的な空き家対策に向けた具体的施策の提言（概要報告書）

西条市自治政策研究所 特定研究員 高橋 蒼  
特定研究員 豊島 千尋  
特定研究員 渡部 優貴

## 1. 研究の背景・目的

我が国の空き家数は、1993 年からの 30 年間で倍増し、2023 年には 900 万戸に達している。背景には、人口減少、核家族化、新築信仰の大きく 3 つの要因が存在する。空き家等（空き家及びその敷地）の増加は、老朽化による倒壊や犯罪の温床となるリスクを高めるなど、地域全体の魅力や安全性が損なわれるおそれがあり、空き家問題への取組は行政にとって喫緊の課題となっている。こうした状況を受けて、2015 年に「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。）が施行されるなど、全国の自治体の取組を支えるための国による積極的な空き家対策が進められている。

本研究では、空き家問題の現状を分析し、課題を明らかにした上で、西条市に効果的な空き家対策に向けた具体的施策を提言する。これにより、空き家率の減少に繋げ、生活環境の改善、地域防災及び当市の更なる魅力を創出することにより、地域住民の幸福度を高めるとともに地域活性化に寄与し、持続可能なまちづくりに貢献することを目的として研究を行った。

## 2. 西条市の空き家問題の現状と課題

### （1）愛媛県の空き家問題の現状

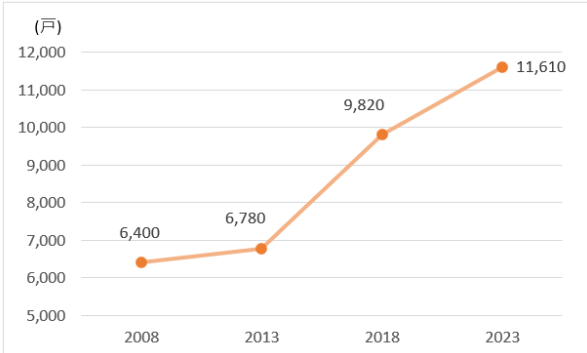
愛媛県の空き家率は 19.8%で、四国 4 県全てがワースト 10 に入っている。これにより、地域全体で空き家問題が深刻化していることが分かる。県内では、特に東予地域の空き家の除却や流通が進んでおらず、所有者や地域住民の意識改革が求められている。

| 順位  | 都道府県 | 住宅総数（戸）   | 空き家数（戸） | 空き家率（%） |
|-----|------|-----------|---------|---------|
| 1位  | 徳島県  | 389,200   | 83,000  | 21.3%   |
| 2位  | 和歌山県 | 495,600   | 105,300 | 21.2%   |
| 3位  | 鹿児島県 | 899,600   | 184,200 | 20.5%   |
| 4位  | 山梨県  | 427,000   | 87,200  | 20.4%   |
| 5位  | 高知県  | 388,100   | 78,700  | 20.3%   |
| 6位  | 長野県  | 1,039,600 | 208,500 | 20.1%   |
| 7位  | 愛媛県  | 736,800   | 145,600 | 19.8%   |
| 8位  | 山口県  | 726,400   | 140,700 | 19.4%   |
| 9位  | 大分県  | 603,300   | 115,500 | 19.1%   |
| 10位 | 香川県  | 492,800   | 91,500  | 18.6%   |

図表 1 空き家率ワースト 10（全国）

### （2）西条市の空き家の現状

西条市の空き家数は 2023 年現在で 11,610 戸に達し、2008 年から 15 年間で 5,210 戸増加している。分析により、この増加の背景は日本全体と同様、人口減少、核家族化、新築信仰であることが分かった。



図表 2 空き家数の推移（西条市）

空き家等が増加する中で、近年、市内では関連する火災や窃盗事件が複数発生しており、今後の空き家等の増加により、更に同様の事件や事故が増加する可能性が高まっていくと想定される。

また、当市は旧市町中心部に空き家等が集中しているが、このエリアは人口集約を目指すエリアであることから、空き家対策に取り組むことは市民が安全・安心に暮らせるまちづくりに不可欠な行政の役割である。

### （3）西条市の空き家対策

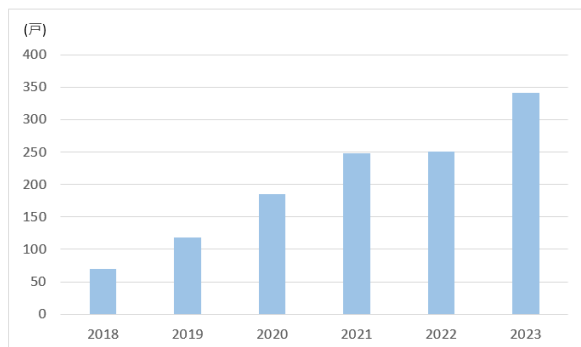
西条市では、2017 年に「西条市空家等対策計画」を策定し、実情に合わせて見直ししながら、空き家等に関する施策を総合的かつ計画的に進めてきた。

当市の空き家対策は、空き家等の 3 つの段階それぞれに対してアプローチするものとなっている。

1 つ目は所有者等が居住している段階であり、空き家問題を未然に防ぐため、タウンミーティングや市ホームページなどを活用して所有者等への意識啓発を行っている。

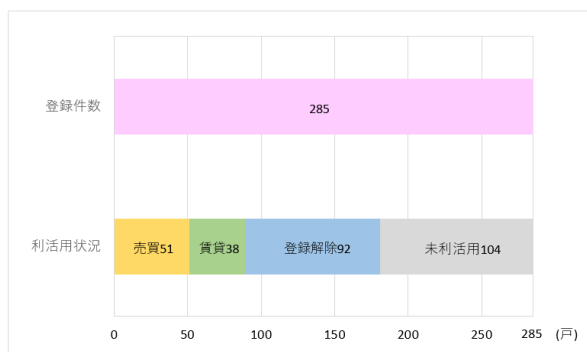
2 つ目は居住していた所有者等の死亡などにより空き家等が発生した段階であり、適切な管理や

利活用を促す取組に移行する。固定資産税納税通知書を利用した啓発などを行うと共に、2018 年からはシルバー人材センター等と協定を結び、「空き家等管理代行サービス」の運用を開始しており、遠方に住む所有者にはふるさと納税の返礼品としても提供するなどの効果により利用が拡大している。



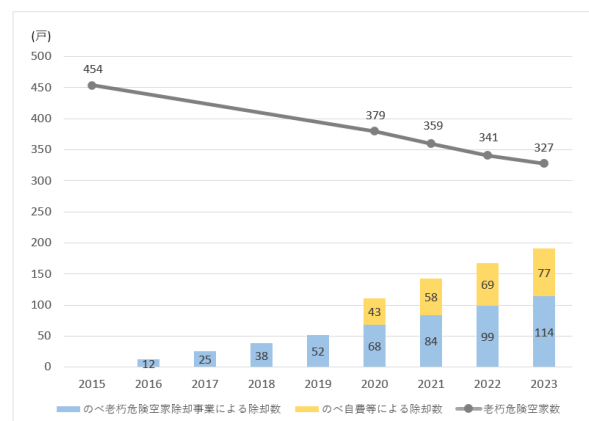
図表3 空き家等管理代行サービスの受注件数の推移

また、2016 年には「空き家バンク制度」を導入し、市内宅建協会と連携して売買・賃貸を希望する所有者と利用希望者をマッチングする仕組みを整備しており、こちらも利用が進んでいる。さらに、空き家の改修費用を補助する制度を設け、県外からの移住者が空き家を活用しやすい環境を整えている。



図表4 2023 年度末空き家バンク制度利用状況（市内全域）

3 つ目は老朽化により管理や利活用が困難な状態となった段階である。地域の生活環境に悪影響を及ぼすおそれのある空き家の除却を進めるため、「西条市老朽危険空き家除却事業」を実施している。この制度の利用により、年間十数件の老朽危険空き家が除却されており、危険性の高い空き家の着実な減少に繋がっている。



図表5 老朽危険空き家数と老朽危険空き家除却事業等による除却数の推移

その他にも、空き家等の所在調査や所有者の意識調査、除却後の適切な管理の啓発など、空き家等の発生を予防する段階から除却後の管理・利活用の段階まで、機会を捉えた様々な空き家対策が行われている。

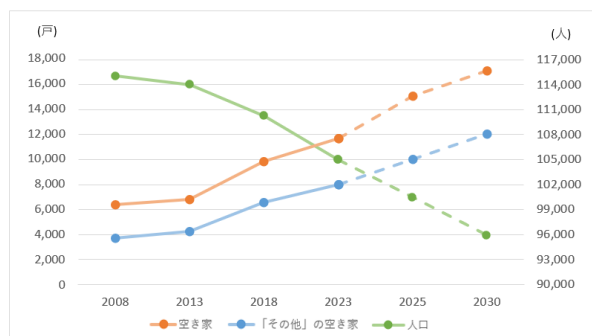
#### （4）利活用されていない空き家等をめぐるアプローチ

当市の空き家対策は一定の成果を上げているが、空き家問題が深刻化の中で、更なる対策の強化が求められるため、空き家対策の課題を明らかにし、その課題を解消するための提言を行う。

我々の研究班では、当市の空き家対策における課題は3つあり、それぞれ、（ア）意識啓発における課題、（イ）中古物件市場の活性化における課題、（ウ）老朽危険空き家の除却における課題、と分析した。（ア）意識啓発における課題は、啓発対象が所有者世代に偏っており、次世代への意識啓発が不足していること、（イ）中古物件市場の活性化における課題は、所有者への情報提供や潜在的な利用希望者への空き家バンクの利用促進が十分でなく、不動産市場への流通などが進んでいないこと、（ウ）老朽危険空き家の除却における課題は、適切な時期での自主的な除却を増やす必要があることである。

本研究における数値目標については、「住生活基本計画（全国計画）における成果指標」（2021 年）の中で住宅・土地統計調査における「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」（以下「その他」の空き家）という。）の数を2030年に400万戸程度に抑えることを成果指標として設定されていること、また、当市は空き家のうち利活用されていない空き家である「その他」の空き家に占める割合が高

く、増加傾向にあり、本研究班においても問題視している点であることから、「その他」の空き家について設定することとした。当市においては、「その他」の空き家数と相関関係の高い要素は人口であるため、当市の人口推移から推測される2030年の「その他」の空き家数である約1.2万戸以下に抑えることを目標数値として設定した。



図表6 西条市の人口推移と空き家数・「その他」の空き家数の推計

### 3. 先進地における取組

#### (1) 滋賀県長浜市・米原市

##### 「湖北地域の空き家対策」

滋賀県湖北地域（長浜市・米原市）は早い時期から人口減少が問題となっていたことから、行政と地域住民が相互に協力しながら先進的な空き家対策に積極的に取り組み、一定の成果を上げているエリアである。

長浜市では、一般財源を財源とした「空き家終活ハンドブック」の他、株式会社ジチタイアドや株式会社サイネックスと連携協定を結び、費用を必要としない広告募集型パンフレットを活用したハンドブックを作成・配布し、空き家等の管理・活用方法などを所有者等に情報提供している。

また、米原市では、「恋する空き家プロジェクト」（空家・空地バンク）をはじめとした「総合的空家対策」が「空家にしない、させない、ほっとかない地域ぐるみで施策を推進」の基本理念に沿って実施されており、空家バンク成約実績は県内でトップ（2020年4月現在）となっている。空家・空地バンクの他、株式会社クラッソーネ等複数社との協定締結、おくやみ窓口と連携、移住体験住宅の整備やリフォーム工事への補助金の交付、特定空家等・管理不全空家等への勧告による住宅用地特例適用除外などの取組を行っている。

両市に共通して、地元団体や企業がそれぞれの思いを持って、時に行政と連携しながら空き家等の活用を進めている事例を見ることができた。

#### (2) 徳島県鳴門市

##### 「空き家除却に係る固定資産税減免」

徳島県鳴門市においても、空き家数増加の問題を抱えており、2018年度という早期に、住居を取り壊した際に解除される住宅用地特例について、増額となる部分を10年間減免するという制度を導入している。空き家所有者に対して除却を促す重要な手段となっており、制度を活用し年間約30件の空き家除却を実施しており、その他にも、土地の流通面や、大規模災害が発生した際に空き家が倒壊し道路を塞ぐことを防止するなどの防災面においても成果を挙げている。

#### (3) 栃木県栃木市

##### 「4つの方針に沿った空き家対策」

栃木市は、見世蔵や土蔵の歴史的な街並みを持ち、交通の利便性が高い地域である。市内の空き家率は14.1%で、今後の増加が懸念されるため、「新たな空き家の発生を抑制する」「空き家のまま維持する場合は、適正に管理してもらう」「使える空き家は活用してもらう」「再利用できない空き家は解体し、敷地を活用してもらう」という4つの方針で空き家対策を進めている。自治会と連携した空き家の早期発見や、空き家発生予防セミナーの開催、空き家バンクの運営、空き家バンクリフォーム補助金や空き家解体費補助金などの実施により、住宅総数は増加しつつも空き家数は減少するという成果を挙げている。

#### (4) 栃木県小山市

##### 「空き家バンクサイトのリニューアル-高専と連携-」

小山市は小山工業高等専門学校（小山高専）と連携し、空き家バンクサイトのリニューアルを実施した。市職員と小山高専生が空き家の実態調査を行い、物件情報の統一化や検索機能の充実、デザイン改修などを進めた。また、小山高専生がリノベーション案を提案する「コラボ物件」も導入され、空き家バンク利用者の購買意欲向上に寄与した。これにより、サイト閲覧数は約11倍、契約数は約2.7倍に増加した。さらに、小山市では移住及び定住促進のため「おやま暮らしお試しの家」を運営し、安価で移住体験ができる機会を提供している。

### 4. 西条市に効果的な空き家対策の提言

#### (1) 西条市に効果的な空き家対策の12の提言

まず、2(4)で述べた当市の空き家対策における3つの課題に対し、我々の研究班が調査・研究を通じて導き出した解決策を示す。

(ア) 意識啓発における課題と 3 つの解決策

- ①西条市版空き家対策ハンドブックの作成
- ②オンラインでの空き家通報制度の構築
- ③地域の高等学校等への出前講座の実施

(イ) 中古物件市場の活性化における課題と 5 つの解決策

- ④おくやみ窓口での空き家等に関する情報提供
- ⑤シルバー人材センターの活用促進
- ⑥空き家バンクサイトの改修
- ⑦空き家バンク成約物件を対象とした民泊施設等への改修補助金の創設
- ⑧居住誘導区域の空き家バンク成約物件を対象とした改修補助金の創設

(ウ) 老朽危険空家の除却における課題と 4 つの解決策

- ⑨除却跡地を防災空地等として活用する事業に対する補助金の創設
- ⑩管理不全空家等の固定資産税住宅特例解除の実施
- ⑪空き家除却後の固定資産税住宅特例延長の実施
- ⑫民間事業者との連携

上記の解決策を住まいを取り巻くライフサイクルの各段階ごとに整理し、我々研究班の西条市に効果的な空き家対策の提言とする（図表 7）。

(2) 空き家を生まない（空き家等の発生予防）

① 西条市版空き家対策ハンドブック

幅広い世代の空き家問題に対する理解を深め、所有者等に行動を促すため、広告募集型パンフレットを活用した空き家対策ハンドブックの導入を提案する。

一例として、株式会社サイネックスの「わが街事典」の活用を提案する。同社は全国一千自治体以上での実績があり、当市でも介護予防分野で連携実績があるため、スムーズな導入が可能であると考ええる。カラー印刷で、20 ページ程度あるため十分な情報量を確保でき、レイアウトも見やすいため、高齢者世代にも若年層にも手に取りやすいものである。同様のサービスを提供する企業は複数社あるため、所有時や相続時など対象者に合わせたハンドブックの導入を検討することも考えられる。

主な掲載内容は、①管理不全による法的リスク、②空き家の管理・活用方法、③相談窓口と支援制度一覧とする。配布・活用方法としては、行政窓口やイベントでの配布に加え、電子書籍版等の取り扱いがある場合には当市ホームページに公開することで若年層や働き世代がアクセスできるようにする工夫が重要である。

期待される効果は、情報の周知による関心喚起、所有者等への行動促進、行政業務の効率化とコスト

| 取得      活用      相続      管理      活用      解体 |                     |                       |                                  |                                                                 |
|--------------------------------------------|---------------------|-----------------------|----------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
|                                            |                     |                       |                                  |                                                                 |
| 空き家を生まない                                   | 空き家を放置しない           |                       |                                  |                                                                 |
|                                            | きっかけ                | 管理                    | 利活用                              | 除却                                                              |
|                                            | ①西条市版空き家対策ハンドブックの作成 |                       | ⑥空き家バンクサイトの改修                    | ⑨除却跡地を防災空地等として活用する事業に対する補助金の創設                                  |
|                                            | ②オンラインでの空き家通報制度の構築  | ④おくやみ窓口での空き家等に関する情報提供 | ⑤シルバー人材センターの活用促進                 | ⑦空き家バンク成約物件を対象とした民泊施設等への改修補助金の創設                                |
| ③地域の高等学校等への出前講座の実施                         |                     |                       | ⑧居住誘導区域の空き家バンク成約物件を対象とした改修補助金の創設 | ⑩管理不全空家等の固定資産税住宅特例解除の実施<br>⑪空き家除却後の固定資産税住宅特例延長の実施<br>⑫民間事業者との連携 |

図表 7 西条市に効果的な空き家対策の 12 の提言

ト増加の抑制と職員負担の負担軽減である。本提言の実現には、適切な連携先の選定や所有者等への広報が鍵となる。

## ② オンラインでの空き家通報制度

次に、住民と自治体が連携し、空き家問題を解消する手段として、株式会社トラストバンクより提供を受けている「LoGo フォーム」（自治体向けに提供されているオンラインフォーム作成・運用サービス）を活用した、空き家オンライン通報制度の運用を提案する。

当市で導入している LoGo フォームは、多数自治体でも導入されており、作成したフォームは、当市の各組織で共有することができるほか、別自治体との共有も可能である。また、簡単な操作性、自治体専用設計、セキュリティ対策等が充実しており、職員の負担も軽減されるものである。

オンライン通報フォームの画像添付機能や GPS 機能を活用し、即座に空き家の位置を特定できるようにすることで、これまでの空き家等を発見した市民が通報のために電話もしくは窓口に来庁しなければならないという手間が不要になり、また職員も窓口対応等の時間を削減できるため、より空き家対策に費やせる時間が確保できる。

市民には、市公式 LINE の基本メニュー内から操作することや、当市ホームページから操作できることを周知し、このオンライン通報フォーム（図表 8）を活用してもらうことで、市民と職員の双方の負担を軽減することが可能となる。

期待される効果は、住民の負担軽減と参加意識の向上、自治体の効率的な対応、空き家管理の改善が挙げられる。本提言の実現には、住民への周知や試験導入により、課題の洗い出し、フィードバックの収集と改善が必要となる。

## ③ 地域の高等学校等への出前講座

子供達が空き家問題について理解を深め、主体的に考える機会を提供するため、地域の高等学校等への出前講座を提案する。現在、若年層を含む多くの人が空き家の現状や管理方法についての知識を持たず、その結果、適切に管理されなくなった空き家が老朽化し、倒壊や周辺環境への影響問題が発生するリスクが高まっている。この課題を解決するため、子供の時から空き家について考えるきっかけとしてもらう。

出前講座では、講義、フィールドワーク、グループワークを組み合わせ、学年に応じた内容を提供する。講義では、当市の空き家の現状や全国の空き家利活用事例、「空家法」について学ぶ。フィールドワークでは、実際の空き家を見学し、維持管理や除却費用などの実務的な知識を得る。グループワークでは、空き家の利活用方法について議論し、空き家に関する大会に参加することで、空き家問題の理解を深める。

期待される効果は、児童・生徒の空き家問題に対する意識が向上し、将来の空き家管理への備えとなる。また、子供達の新たなアイデアが市や地域の取組に反映される可能性がある。

入力フォーム

1 入力 2 確認 3 完了

下記のフォームにご入力をお願いします。

こちらは適正に管理がされていない空家等の通報を行うフォームです  
※通報から1～2週間程度で現地確認を行います。  
※基本的に所有者等を調査し、管理を促す文書を送付します。  
※空家等の状況によっては、空家対策課から所有者等へ文書を送付できない場合があります。

Q1. 入力日 **必須**

Q2. あなた（通報者）の氏名及び連絡先

氏名

氏 **必須** 名 **必須**  
0 / 64 0 / 64

氏フリガナ **必須** 名フリガナ **必須**  
0 / 64 0 / 64

電話番号

電話番号 **必須**  
0 / 15

図表 8 西条市オンライン通報フォーム（案）

実施に当たっては、児童・生徒の興味を引く工夫が必要であり、ゲーム的な要素の導入や同世代の空き家対策に関する事例紹介が有効と考えられる。また、NPOや大学、企業と連携し、資料共有や講師派遣を進めることで、市職員の負担を軽減し、継続的な実施を可能にすることが重要である。

### （３）空き家を放置しない（空き家等への適切な対応）

#### ① 空き家等のこれからを考えるきっかけ

##### （い）おくやみ窓口での情報提供

相続直後の所有者が空き家問題に早期に対応できるように支援するため、おくやみ窓口での情報提供を提案する。

現状における課題として、相続者が空き家等に関する相談について不安を抱いていること、相続直後は関心があるが何も行わず時間が経つと空き家等を放置してしまうこと、空き家等の扱いが決まらなと権利関係が不明瞭になることが挙げられる。

そこで、おくやみ窓口利用者には「西条市版空き家対策ハンドブック」を配布し、自分のタイミングで空き家等に関する情報や相談先を確認できるようにする。また、おくやみ窓口で相談があった場合は聞き取りを行い、空き家関係の専門窓口へ案内する。さらに、四十九日後など精神的に落ち着いた時期に空き家等に関する情報を郵送やメール等で提供し、空き家等の解消を促す。

期待される効果は、売却や解体等の選択肢の提示することで空き家の放置を防ぐ、相続人間での相続問題の回避が期待される。

実施に当たっては、適切なタイミングで複数回の情報提供を行うこと、対応のマニュアル化によりおくやみ窓口職員の負担を軽減すること、空き家担当部署と連携しながら、法律等の改正を踏まえた正確な最新情報の提供を行うことに注意する。

#### ② 空き家等の管理

##### （い）シルバー人材センターの活用促進

現在、当市ではシルバー人材センター等と「空家等の適正な管理の促進に関する協定」を締結しており、毎年４月の固定資産税納税通知書発送の際に、「市外・県外」に在住の納税義務者の方には、「空き家等管理代行サービス」のチラシを同封し発送している。

当市では、約 48,000 通の納税通知書を発送しており、約 42,000 通が「西条市内」、約 6,000 通が「市外・県外」となっている。今回、「西条市内」

に在住の方についても、「空き家等管理代行サービス」のチラシを同封し、発送することを提案する。

空き家対策において、シルバー人材センターが果たせる役割は大きく、高齢者の経験やスキルを活かした取組が可能である。これまでは、市外・県外に在住していることで、空き家等の管理ができない方にサービスを周知していたが、現在空き家数が増加している当市においても、市内在住で空き家等を所有している方へもサービスを周知し、適正な管理が実施されることで、行政代執行を実施するような空き家の減少にも繋がる。

期待される効果は、地域環境の改善、地域経済の活性化、住民意識の向上、空き家の利活用促進の効果が挙げられる。本提言は、当市の既存の取り組みを拡充するものであるため、導入しやすい。

#### ③ 空き家等の利活用

##### （い）空き家バンクサイトの改修

空き家バンクサイトの利便性向上と空き家バンクを通じた成約率を増加させるため、空き家バンクサイトの改修を提案する。

現状の課題として、物件検索機能がなく利用者が希望の物件を探しにくいこと、新規物件情報の登録時に市職員の手間がかかっていることが挙げられる。

課題解決のため、サイトのレイアウト変更により、物件情報や利用手順を整理し視認性を向上させる、検索機能を追加し、物件の金額や間取り等の条件で物件を絞り込めるようにする、移住定住サイト「LOVE SAIJO」と相互に連携する。

期待される効果として、サイトの閲覧数増加が見込まれる。例えば、栃木県小山市ではリニューアル後の閲覧数が約 11 倍に増加した。成約数の増加も期待され、小山市では、年間成約数が約 2.7 倍に増加した。

実施に当たっては、検索機能導入に 100 万円、サイトの全体改修に 150 万円の費用がかかるため、財政部門への説明を通じて予算確保を行う。サイト改修に伴うレイアウト設計やページ内容の見直しにより職員の事務負担が増加するが、サイト改修による効果が高いことが期待されるため、市ホームページ管理会社と連携しながら改修に取り組んでいく。改修により、空き家バンクの利用者が必要な情報を取得できる環境を整える。

##### （ii）空き家バンク成約物件を対象とした民泊施設等への改修補助金

空き家数を減少させるため、空き家バンク成約

物件を対象とした民泊施設等への改修補助金の創設を提案する。

現状の課題として、移住者向けの改修補助金がなく、市内居住者や企業が活用できないこと、居住用の空き家活用だけでは空き家数の増加に追いついていないことが挙げられる。

提案内容として、以下の補助金制度を導入する。

①補助金の対象者：創業し、民泊施設、店舗、事務所等を新規に設置する事業者や、当市に店舗等を設置する県外企業、移住者を雇用する事業者等を対象とする。

②補助金の支給条件：空き家バンク登録物件を自ら民泊施設等に改修すること、市内業者が施工を行うことを要件とする。

③補助金額：個人事業主は50万から200万円、法人は50万から400万円を上限とし、財政面を考慮しながら設定する。

期待される効果として、改修補助により空き家活用の選択肢が増え、空き家バンクの成約数増加が見込まれる。また、空き家が民泊施設等になることで、地域の景観や環境の改善に繋がる。

実施に当たって、住宅向けの空き家バンクと事業用空き家バンクを連携させ、流通を促進する。補助金の財源確保については、国の事業による補助金等を活用し、「管理不全空家等の住宅用地特例解除」により発生する税収も財源として活用する。

### （iii）居住誘導区域の空き家バンク成約物件を対象とした改修補助金

空き家数を減少させ、西条市立地適正化計画を推進するため、居住誘導区域の空き家バンク成約物件を対象とした改修補助金の創設を提案する。

現状の課題として、市内一律の改修補助金であるため、居住誘導区域への移住を促しにくいこと、移住者向けの改修補助金はあるが、市内居住者が活用できる補助金がないことが挙げられる。

提案内容として、以下の補助金制度を導入する。

①補助金の対象者：県外からの移住者については、現行の改修補助金の要件に「空き家バンクを通じて居住誘導区域内の住宅を購入すること」を追加する。また、市内居住者については、空き家バンクを通じて居住誘導区域内の空き家を購入し、5年以上居住する意思のある者を対象とする。

②補助金の支給条件：一戸建て住宅であること、空き家バンク登録物件で現に居住等していないこと、市内事業者が改修工事を行うことを要件とする。

③補助金額：50万から100万円を上限とし、移住

者には居住誘導区域内の空き家に対する補助額を増額する。

期待される効果として、改修補助金により居住先の選択肢に空き家が増えることで、空き家バンクの成約数増加が見込まれる。空き家の減少により、地域の景観や環境が改善される。居住誘導区域内の空き家利活用を進めることで、立地適正化計画の推進に繋がる。

実施に当たって、補助金の財源確保が課題となるが、国の事業による補助金等は活用できる見込みが低いため、「管理不全空家等の住宅用地特例解除」により発生する税収も財源として活用する。

### （iv）管理不全空家等除却跡地を防災空地等として活用する事業に対する補助金

管理不全空家等の空き家数を減少させ、防災性や住環境の改善を図るため、除却跡地を防災空地等として活用する事業に対する補助金の創設を提案する。

現状の課題として、解体費用の捻出が困難で管理不全空家等の解体が進まないこと、住宅密集地域では幅員4m未満の狭い道路や住宅の密接により防災性や住環境に問題があることが挙げられる。

提案内容として、以下の補助金制度を導入する。

①補助金の概要：管理不全空家等の所有者、自治会、市が協定を結び、所有者が空き家を除却した後、市が当該土地を無償で借り受け、自治会が防災空地等として整備する。除却費用や整備費用は市が補助する。

②補助金の対象者：管理不全空家等の所有者には除却費用を、自治会には防災空地等の整備費用を補助する。

③補助金額：50万から100万円を上限とし、財政面を考慮しながら設定する。

④財源：国の事業による補助金等を活用し、財源確保に繋げる。

期待される効果として、防災空地等の整備には管理不全空家等の除却が前提となるため空き家の減少に繋がる。防災機能が強化され、火災の延焼防止や災害時の避難場所としての活用が可能となる。広場やポケットパークとして地域の交流の場として活用できる。

実施に当たって、協定における役割分担を明確化し、解体未実施によるトラブルを回避する。また、国の事業を活用できるような制度設計を行い、継続的な財源確保を図る。

#### ④ 空き家の除却

##### (i) 管理不全空き家の住宅用地特例解除

2015年に施行された「空家法」によって、特定空家等が勧告された場合、固定資産税の住宅用地特例が解除されることとなった。また、2023年に、従来の特定空家等よりも軽度な状態だが、適切に管理されずに周囲へ悪影響を及ぼす可能性がある空き家等については、管理不全空家等と認定し、指導による改善が見られなければ勧告を実施し、固定資産税の住宅用地特例が解除されることとなった。

そこで、本提言では、管理不全空家等の住宅用地特例解除により、空き家除却を促進する政策を提案する。当市の実態調査により把握している「老朽危険空家等」は359戸確認されており、この家屋は管理不全空家等予備軍であるといえる。

現状、空き家等は増加傾向にあり、当然管理不全空家等も増加していくことになるが、住居用の空き家が建築されている限り、土地の節税になるため、除却をしない事案も多数ある。そこで、西条市版の管理不全空家等認定基準を作成し、指導、勧告の後は住宅用地特例解除を実施していくことで、空き家放置による節税を防ぎ、空き家の管理、除却の効果が期待できる。

本提言の実現には、特例適用除外の根拠に関する整理、管理不全空家等判定基準の作成、特例適用除外対象空き家の検討、特例適用除外に関する要領等の作成が必要となる。

##### (ii) 空き家除却後の住宅用地特例の延長

固定資産税住宅用地特例の解除により、危険な空き家は減るが、その他残された空き家の流動化を進めるためには、別途インセンティブを考える必要があるため、次に、空き家除却後の住宅用地特例延長に関して提言する。

空き家除却後の住宅用地特例の解除に伴い、固定資産税額が増えることが所有者の除却意欲を低下させている。また、空き家を除却し更地としても活用策がなく、かつ土地の売買には時間もかかるため、それを理由に空き地の流通や再利用が進んでいない。

愛媛県内においては、愛南町及び伊方町が住宅用地特例解除後の増額分を減免（伊方町3年間・愛南町5年間）することで、空き家の除却促進、空き地の流通促進を実施している。また、先進自治体として視察させていただいた徳島県鳴門市では、住宅用地特例の解除後の減免期間を10年間（6年目からは段階的に減免解除）としており、全国的に

見てもかなり長期間減免期間を設けている。

当市においても、住宅用地特例の解除後の減免を実施した場合、危険な空き家の除却や災害面において様々な波及効果が期待できる。

本提言の実現には、条例改正（西条市税条例第71条）か規則改正（西条市税条例施行規則第9条）の必要がある。

##### (iii) 民間事業者との連携

老朽危険空家の迅速な除却には、解体費用や適正な解体業者等に関する情報提供が必要であるため、民間事業者との連携による解体支援体制の構築を提案する。

連携先としては株式会社クラッソーネを想定しており、同社は解体支援事業を行う民間事業者である。この連携にかかる費用の発生はない。

株式会社クラッソーネは「解体費用シミュレーター」などのサービスを提供しており、これらの導入により、所有者が解体費用の目安や放置コストを把握できる仕組みを構築することが可能である。また、解体工事のサポート窓口を活用し、高齢者や遠方在住者でもオンライン・電話相談を通じて適正な情報を得られる体制の整備もできる。当市としては、市ホームページなどへの掲載、固定資産税納税通知書への情報同封など、多様な方法で解体支援制度の周知を強化することが重要である。

本提言の実施により、所有者の行動促進、自費除却の増加、職員の業務負担軽減、行政の財政負担軽減、そして地域の安全性の向上が期待される。実現には、連携条件の整備や周知方法の工夫、解体の進捗状況の把握と施策の改善や拡充の仕組みを構築する必要がある。

#### 5. まとめ

##### (1)「西条市に効果的な空き家対策の12の提言」を実行する意義

我々の研究班が示した12の提言の実施により、所有者に空き家等の有効活用及び適切な管理・除却を促し、居住誘導区域への人口集客等の効果を出すことで、空き家率の減少に繋げ、生活環境の改善や地域防災の強化などにより、当市の魅力向上を可能とし、地域住民の幸福度を高め、地域活性化に寄与することができると考える。

また、SDGs（持続可能な開発目標）のうち、特に「11 住み続けられるまちづくりを」と「17 パートナリシップで目標を達成しよう」に深く関連しており、「持続可能なまち西条」の推進に貢献する取組である。

## （２）12の提言を実行した場合の数値的な効果

西条市に効果的な12の空き家対策のうち、視察した先進自治体の実績から、算出できる数値的な効果については、下記3点のとおりである。

### （ア）空き家バンクサイトの改修

2025年から2030年の間で想定される成約件数は約220件であり、空き家総数の減少に繋がる。

また、空き家バンクサイトへの登録件数も増加するため、「その他」の空き家件数の減少にも繋がると見込まれる。

### （イ）管理不全空家等の固定資産税住宅用地特例解除

「管理不全空家等」などに該当すると想定している件数は184件であり、これらが住宅用地特例解除の対象となれば、適正管理、利活用、除却に繋がりと、「その他」の空き家数及び空き家総数の減少に繋がる。

### （ウ）空き家除却後の固定資産税住宅用地特例延長

2025年から2030年の間で想定される除却件数は約350件であり、「その他」の空き家数及び空き家総数の減少に繋がる。

上記の効果のほか、その他の提言の実施により、「その他」の空き家数を、現状を維持した場合の2030年時点の推計値である1.2万戸以下に抑えることが可能である。併せて、空き家数の推計値も提言の実施により、1.7万戸以下に抑えることが可能であると考えられる。

## （３）12の提言を実行した場合の副次的効果

12の提言実行による副次的効果は、行政代執行前に空き家問題が解決しやすくなることである。放置された空き家は特定空家となり、最終的に行政代執行で除却されるが、相続人不存在の場合は債権放棄の可能性が高い。12の提言の実施により、適正管理や自費除却が進み、市の強制除却案件の減少が期待される。

## （４）12の提言の優先度と実行難易度

12の提言の優先度と実行難易度は図表9のとおりである。既存業務や空き家対策担当職員の状況により、各提言の優先度や実行難易度を考慮して実施していく必要がある。

## （５）12の提言を実行するための課題

視察により、当市の空き家対策職員が不足していることが判明した。先進自治体では二、三千戸に

1人配置されていたが、当市は約四千戸に1人であり、提言の実施に当たって、対応困難が懸念される。小規模自治体では地域や企業と連携し負担を軽減する例もあり、当市も人員配置や業務委託を検討すべきだが、その際には財政面を考慮した費用対効果の高い民間連携のあり方が課題となる。

## （６）おわりに

本研究では当市の空き家問題の解決に向けて検討してきた。研究を通じて、空き家問題がもたらす社会的、経済的な影響の深刻さを改めて認識し、地域の未来を見据えた取組がいかに重要であるかを実感した。

今後は、関係者が一丸となり、空き家等の発生予防、空き家等への適正管理を進めるための政策が実行に移されることを期待する。

| 提 言             | 優 先 度 | 実行難易度 |
|-----------------|-------|-------|
| 空き家対策ハンドブック     | ★★★★  | ★☆☆   |
| オンラインでの空き家通報制度  | ★★★★  | ★☆☆   |
| 地域の高等学校等への出前講座  | ★★★☆  | ★★★   |
| おくやみ窓口での情報提供    | ★★★☆  | ★☆☆   |
| シルバー人材センターの活用推進 | ★★★☆  | ★☆☆   |
| 空き家バンクサイトの改修    | ★★★★  | ★★★   |
| 民泊施設等への改修補助金    | ★☆☆   | ★★★★  |
| 居住誘導区域内への改修補助金  | ★☆☆   | ★★★★  |
| 除却空地の防災拠点整備補助金  | ★☆☆   | ★★★★  |
| 管理不全空家等の住宅特例解除  | ★★★★  | ★★★   |
| 除却後の住宅特例延長      | ★★★☆  | ★★★★  |
| 民間事業者との連携       | ★★★★  | ★★★   |

※ ★の数が多いほど、優先度や実行難易度が高い

図表 9 12の提言の優先度と実行難易度一覧表