

# 西条市 空家等対策計画

概要版



(平成29年6月策定 令和7年4月更新)

## 1 計画策定の背景と目的

### 「空家法」制定と一部改正

- 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、平成27年5月から施行されました。
- 空家法では、緊急性に鑑みて周辺に著しい悪影響を及ぼす空家、いわゆる特定空家の対応を中心とした制度設計となっていました。しかしながら、総務省が公表した令和5年住宅・土地統計調査によると、空家は依然として増加傾向にあることから、空家法の一部を改正し、「活用拡大」「管理の確保」「特定空家の除却等」を三本の柱として、これまでの除却等の促進に加え、周囲に悪影響を及ぼす前の段階から、空家等の有効活用や適切な管理を総合的に強化するため、令和5年6月14日に「空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律」が公布され、同年12月13日に施行されました。

### 西条市空家等対策計画の策定

- 空家法に則り、平成29年6月「空家等対策計画」を策定、令和4年4月中間見直しを行い第1回更新、令和7年4月「空家法の改正」に基づく第2回更新を行いました。

#### 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たものです。

## 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おり、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、適切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」と定義しています。
- 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ています。

※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）

### 「管理不全空家等」

- 空家法では、空家等のうち、適切な管理が行われていない結果、そのまま放置すれば特定空家等に該当するおそれのある空家等を「管理不全空家等」と定義しています。
- 市町村は、この管理不全空家等について、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ています。

《状態》

【良】

【悪】

空家の発生

管理不全空家等

特定空家等

#### 《管理不全空家・特定空家の参考例》

放置した場合の悪影響の例	管理不全空家の状態	特定空家の状態
(部材等の飛散) ・屋根ふき材の飛散	屋根ふき材の破損等	飛散のおそれがあるほどの著しい屋根ふき材の破損等
(部材等の落下) ・外装材の落下	外装材の破損等	落下のおそれがあるほどの著しい外装材の破損等

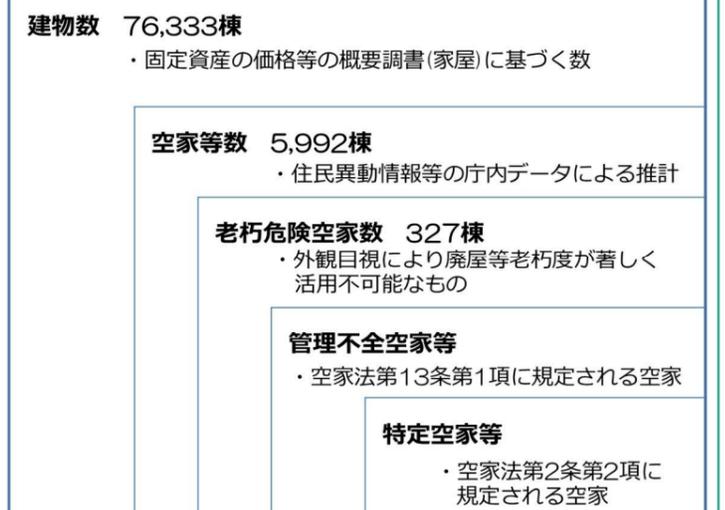
## 3 西条市における空家等の現状

- 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西条市空家実態調査を平成27年度に行い、4,392棟の空家があることが分かりました。
- その後は、市の内部データを活用して空家数を推計していますが、令和5年度の空家数は5,992棟と増加傾向にあります。
- 空家のうち、廃屋等老朽度が著しく活用不可能な空家（老朽危険空家）は、平成27年度の454棟から令和5年度の327棟と減少傾向にあります。

### 空家数



### 空家の構成イメージ



棟数は令和5年10月1日現在

### 老朽危険空家数

	老朽危険空家数 (H27)	老朽危険空家数 (R5)
西条地区	133 (29.3%)	103 (31.5%)
東予地区	183 (40.3%)	120 (36.7%)
丹原地区	97 (21.4%)	71 (21.7%)
小松地区	41 (9.0%)	33 (10.1%)
合計	454 (100.0%)	327 (100.0%)

## 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にあり、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（自治会等）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、関係部署間や関係機関との連携を強化します。
- 空家等の解消に、「空家等管理活用支援法人」を活用し、所有者が相談しやすい窓口の開設を目指します。

#### 4 移住・定住の促進に向けた空家等の有効活用

- 空家等を有効活用し、移住希望者の移住・定住促進に繋がります。
- 空家等を大切な地域資源と捉えて有効活用し、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、「西条市空家等対策審議会」にて審議を行い、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

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。

### (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、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（自治会等）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、建設部都市計画課及び市民生活部移住推進課を中心に、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。

- 所在の調査
- 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や、行政による支援制度等について情報提供を行います。

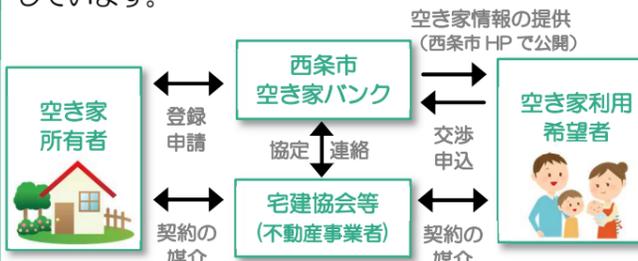
#### 仕組みの構築

空家管理の新たな仕組みとして、本市と協定を締結した西条市シルバー人材センターが『空き家等管理代行サービス』を提供しています。

### (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した空家の改修費用及び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」を行っています。

### (4) 特定空家等への対応

#### 特定空家等の判定

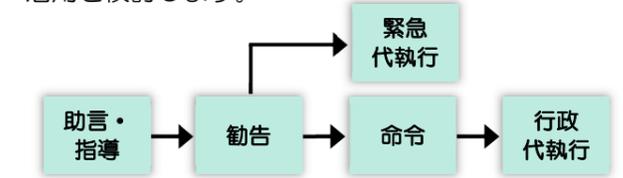
特定空家等となる疑いのある空家等については、立入調査を含む詳細調査を行い、特定空家等に該当するか否かの判定を行います。



### 特定空家等に対する措置

特定空家等と判定した空家等は、空家法に基づき、所有者等に対して「助言・指導」、「勧告」、「命令」を段階的に行います。

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「行政代執行」を行うことが可能です。緊急に安全を確保する必要がある場合等は、「緊急代執行」を、所有者が存在しない場合等で特に措置が必要な場合は、「略式代執行」や「財産管理制度」の活用を検討します。



※特定空家等に関する内容は空家等対策審議会にて審議

### (5) 管理不全空家等への対応

#### 管理不全空家等の判定

管理不全空家等となる疑いのある空家等については、外観目視にて現地調査を行い、管理不全空家等に該当するか否かの判定を行います。

#### 管理不全空家等に対する措置

管理不全空家等と判定した空家等は、空家法に基づき、所有者等に対して「指導」、「勧告」を段階的に行います。

特定空家等に対して行う「命令」や「代執行」のような強い公権力がある措置は行わず、所有者等自らの意思による改善を促します。

#### 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行っています。  
※補助対象の要件(老朽度、沿道)あり

### (6) 空家等に関する相談への対応

#### 相談窓口

空家の利活用全般について  
老朽危険空家等について  
**本庁都市計画課**

空き家バンクの利用等について  
**本庁移住推進課**

#### 関係部署(本庁)

建築審査課  
建設道路課  
衛生課  
環境政策課  
危機管理課  
課税課  
消防本部予防課 等