

東温市空家等対策計画

(東温市所有者不明土地対策計画を含む)

令和7年4月改訂版

東 温 市

目 次

第1章 空家等対策計画について	1
第1節 空家等対策計画に関する基本的事項	1
第1項 本計画の背景・目的	1
第2項 本計画に定めるべき事項	2
第3項 本計画の位置付け	2
第4項 本計画の対象	4
第5項 本計画の対象とする地区	4
第6項 計画期間	4
第2節 空き家対策の動向	5
第1項 空き家問題と空家法	5
第2項 空き家対策小委員会とりまとめ	7
第3項 空家法改正	16
第4項 空き家対策と所有者不明土地等対策の一体的・総合的推進	19
第2章 空き家対策の基本的な方向性について	20
第1節 空き家の現状	20
第1項 令和5年住宅・土地統計調査	20
第2項 令和6年度本市空家等実態調査	26
第3項 平成30年度本市空き家に関するアンケート調査	35
第2節 本市における空き家対策のあり方	37
第1項 空き家問題と空き家対策	37
第2項 空き家問題の基本的問題意識	37
第3項 空き家の市場価値と健全性のマトリックス	38
第4項 空き家対策の基本的方向性	40
第5項 本市における空き家対策の体系	40
第3章 本市における具体的な空き家対策について	41
第1節 空き家の発生要因への対処	41
第1項 人口・世帯数の減少の抑制	41
第2項 将来を見据えた住宅・都市政策の展開	42
第2節 特定空家等に対する措置の促進	46
第1項 特定空家等	46
第2項 特定空家等に対する措置	48
第3項 自発的な措置の支援	53
第4項 緊急避難措置	54
第3節 空き家の適正な管理と除却の促進	55
第1項 空き家の適正な管理	55
第2項 管理不全空家等	59

第3項 民法の活用.....	65
第4項 空家等管理活用支援法人の活用.....	69
第4節 空き家の発生抑制と活用促進.....	70
第1項 空き家の発生抑制と活用促進の役割.....	70
第2項 空き家の発生抑制.....	70
第3項 空き家の活用促進.....	71
第4項 空家等活用促進区域の設定.....	73
第5項 空き家の除却の促進.....	74
第5節 地域連携の推進.....	76
第1項 空き家・空き地対策地域連携基本協定の締結.....	76
第2項 地域連携体制の構築.....	77
第6節 実施計画.....	78
第1項 具体的な取組.....	78
第2項 実施体制.....	82
第4章 東温市所有者不明土地対策計画.....	83
第1節 計画の目的.....	83
第2節 位置付け.....	83
第3節 計画期間.....	83
第4節 空き地の現状及び課題.....	84
第5節 空き地対策に関する基本的な方針.....	84
第6節 低未利用土地の適正な利用及び管理の促進その他所有者不明土地の発生を抑制するために講ずべき施策に関する事項.....	84
第7節 所有者不明土地等の利用の円滑化等を図るための体制の整備に関する事項.....	85
第8節 所有者不明土地等の利用の円滑化等を図るための普及啓発に関する事項.....	85
第9節 その他所有者不明土地等の利用の円滑化等を図るために必要な事項.....	85

空家法：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）

基本指針：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日付け総務省・国土交通省告示第1号） / 空家法第6条に基づき国土交通大臣及び総務大臣が定める指針

ガイドライン：管理不全空家等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） / 空家法第22条第16項に基づき国土交通大臣及び総務大臣が定める指針

第1章 空家等対策計画について

第1節 空家等対策計画に関する基本的事項

第1項 本計画の背景・目的

本市の総人口は、平成 21（2009）年の 34,831 人をピークに、令和 5（2023）年までの 14 年間で 1,581 人減少（33,250 人）し、年平均で 112.9 人の減少となりました。この人口減少のペースは愛媛県内においては比較的緩やかであり、平成 28（2016）年からの継続的な転入超過傾向など明るい材料は見られるものの、平成 27（2015）年度に策定した東温市人口ビジョンで目標とする将来人口展望を実現するためには、これまでを上回る勢いを目指していく必要があります。

このような中、本市では、第 2 次東温市総合計画（後期基本計画）において、本格的な人口減少社会が到来する中、小規模ながらも住みやすさに定評のある本市が、その強みをさらに磨き、市民が誇りを持って住み続けられるまちを次世代に引き継いでいくため、第 2 期東温市まち・ひと・しごと創生総合戦略に掲げる各施策を重点施策と位置付けています。

同戦略では、令和 6（2024）年 3 月の改訂時に地域ビジョン（目指すべき理想像）として、魅力ある「まち」が「ひと」を呼び、「ひと」が「しごと」を呼び込む好循環を確立することで人口減少に歯止めをかけ、持続可能な地域社会の構築を通じて地方創生を加速化・深化することを目指すこととし、改めて人口減少対策を最重要課題と位置付けたところです。



この地域ビジョンの実現に向け、「住みよさを全国に広くアピールし、新しい人の流れをつくる」ことを基本目標とし、「優良な住環境・起業環境を提供する」戦略のもと、定住・起業の促進を含めた総合的な空き家対策を推進する方針としています。

本計画は、上記の本市の政策方針を具体化するものであり、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「空家法」といいます。）に基づき平成 30（2018）年 3 月に策定した「東温市空家等対策計画」を本市の現状・課題及び改正空家法（令和 5 年施行）に即して改訂し、転入者の受け入れ促進や防災・安全に優れた健全な市街地の形成をさらに推進するために策定するものです。

第2項 本計画に定めるべき事項

本計画は、空家法第7条第2項に基づき、次の事項について定めるものです。

- (1) 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針
- (2) 計画期間
- (3) 空家等の調査に関する事項
- (4) 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項
- (5) 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項
- (6) 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項
- (7) 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項
- (8) 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
- (9) その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

第3項 本計画の位置付け

【国、都道府県、市町村を通じた行政計画体系における位置付け】

住生活基本法（平成18年法律第61号）第15条に基づく住生活基本計画（全国計画）及び同法第17条に基づく愛媛県住生活基本計画の下位に位置します。

愛媛県住生活基本計画（令和4年3月）抜粋

本計画の推進において重視すべき視点

〔視点3 良質で安全な住宅ストックを形成し適切に維持管理する〕

増加傾向が継続する空き家への対応としては、危険な空き家の除却処分等を進めるだけでなく、活用可能な空き家について、まちづくりの資源として活用促進を図ります。

愛媛県住生活基本計画（令和4年3月）成果指標

成果指標		
	現状値	目標値
賃貸・売却用以外の 「その他空き家」数	7.3万戸 (平成30年)	8.0万戸程度に抑える (令和12年)
市町の取り組みにより除却等 がなされた管理不全空き家数	1,200件 (平成27～令和2年度)	4,000件 (令和3～令和12年度)

【本市の行政計画体系における位置付け】

第2次東温市総合計画、第2期東温市まち・ひと・しごと創生総合戦略、東温市都市計画マスタープランなどの上位計画との整合を図りながら、本市の空き家対策を具体化する計画として位置付けます。

第2期東温市まち・ひと・しごと創生総合戦略（令和2年3月）抜粋

〔基本目標〕 2 住みよさを全国に広くアピールし、新しい人の流れをつくる

〔基本方針〕 地域資源を磨き上げ、PRすることによって、市のイメージアップを図るとともに、移住・交流を促進する施策に官民一体となって取り組むことで、交流人口や定住人口の増加を目指します。

第2期東温市まち・ひと・しごと創生総合戦略（令和2年3月）における成果目標

1-2 優良な住環境・起業環境の提供《積極戦略》

No	施策名	施策の概要	
16	定住・起業に向けた住宅等の取得支援	空き家バンクによる空き家の情報発信や、移住者向けの空き家の改修費用等の補助（金融機関による住宅ローン等と整合した制度を設計）、移住者を対象とした市街化調整区域内の空き家活用計画の策定に取り組みます。	
		KPI(成果目標)	補助制度、計画を活用した移住者 30人
		KPI(行動目標)	対象事業
		制度改正、計画策定	空き家等有効活用定住支援事業 市街化調整区域内の空き家の有効活用に関する計画策定
17	ゼロ・エネルギー・ハウス(ZEH)の普及促進	エネルギーの自給自足により環境・経済が両立でき、災害時にも電源が確保しやすいゼロ・エネルギー・ハウス(ZEH)の普及促進を図ります。	
		KPI(成果目標)	補助金交付 15件/年
		KPI(行動目標)	対象事業
		制度推進	地球温暖化対策機器設置整備事業

第4項 本計画の対象

空家法第2条第1項に規定される「空家等」に限らず、必要に応じて現住建物についても対象とします。また、その跡地についても同様とします。

第5項 本計画の対象とする地区

本市全域とします。なお、市街化区域については、人口減少下における区域内人口密度の維持に向けて空き家及びその跡地の利活用が有効策となることや、防災、安全、衛生、景観その他健全な市街地の形成に向けた取組をさらに推進する必要があることから、重点的に対策を講じるべき地区に位置付けます。



第6項 計画期間

令和7(2025)年度から令和16(2034)年度までとし、計画期間の中で必要に応じて随時見直しを行うこととします。また、空家法をはじめとする法令の改正、住生活基本計画の更新などに応じた見直しも行うものとします。

第2節 空き家対策の動向

第1項 空き家問題と空家法

平成 10 年代以降、人口減少が早期に進行した市町村を中心に空き家条例が制定され、その後の空き家問題の全国的な広がりを踏まえ、平成 26（2014）年 10 月に空家法が制定されました。空家法により、公共の福祉を害し、財産権の自由を認める状態を逸脱していると考えられる空家等が「特定空家等」と定義付けられ、これに係る行政指導、行政処分、行政代執行、行政調査等の権限が市町村長に付与されました。また、市町村が地域の実情に応じて「空家等対策計画」を策定し、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進することが可能となりました。

「空家等対策の推進に関する特別措置法の施行状況等について（令和 6 年 3 月 31 日時点 国土交通省・総務省調査）」によれば、平成 27（2015）年度から令和 5（2023）年度までの間に、空家法に基づく行政代執行は 213 件（151 団体）、略式代執行は 510 件（263 団体）、助言・指導は 39,180 件（850 団体）に上っており、空家法に基づく各種制度をどれだけ採り入れて実行できるか否かが、市町村における空き家対策の成否を左右する状況と考えられます。

空家法附則には、施行後 5 年で見直しを行う旨が規定されており、令和 5（2023）年 2 月、社会資本整備審議会住宅宅地分科会空家等対策小委員会において「今後の空き家対策のあり方について」と題したとりまとめ（以下「小委員会とりまとめ」といいます。）が行われました。翌月には、これに即した空家法改正法案が内閣から国会へ提案され、同年 12 月には、空家法が改正・施行されました。

改正法では、新たに「管理不全空家等」、「空家等管理活用支援法人」、「空家等活用促進区域」、「民法の特例」などが制度化されました。さらに、「報告徴収権」、「工作物設置者に対する情報提供請求権」などのツールも強化され、我が国の法体系の中で総合的な空き家対策が具体化されました。

空き家は、住宅需給の不均衡から生じる供給過剰に発生原因があるとも言われていますが、実際には相続等の権利関係や建物の劣化状況、都市計画法や建築基準法等による立地・構造の適格性など、個々の事情には複雑・繊細かつ専門的な問題が絡みます。

このような中、空き家問題を解決に繋げていくには、所有者の管理意識の向上を前提としつつ、行政においても改正法により創設された各種の制度を積極的に活用し、これらの問題一つ一つに伴走型で向き合い、解決を後押ししていく姿勢が求められています。

空き家対策の歩み

平成22	2010	民法・独自条例	住民から危険な空き家への対処を求められる市町村は、「財産権の不可侵」の壁と向き合い、「緊急安全措置」と総称される制度を条例化した。2014年には400ほどの自治体で条例化されていた。 緊急避難（民法第720条第2項）の範囲で可能な行為を即時執行するもの、所有者の同意を得て準委任又は請負と考えられるものなどがあるが、限界があった。
平成23	2011		
平成24	2012		
平成25	2013		
平成26	2014		
平成27	2015	空家法施行	市町村の声を受けて、2014年11月に議員提案により空家法が成立、2015年から施行された。
平成28	2016	所有者不明 土地法施行	「公共の福祉」を害するおそれのある空き家を「特定空家等」と定義し、「公共の福祉」と「財産権の不可侵」との均衡点を明らかにした。 そのうえで、市町村長に行政指導、行政処分、行政代執行、行政調査などの権限が付与された。 さらに、市町村に「空家等対策計画」の策定、「空家等対策協議会」の設置を求め、「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進」することを目指した。
平成29	2017		
平成30	2018		
令和元	2019		
令和2	2020		
令和3	2021	令和3年民事基本 法制の見直し (民法改正ほか)	空家法(旧)第14条施行状況 平成27年度～令和5年度 助言・指導 39,180件(850団体) 勧告 3,589件(458団体) 命令 456件(219団体) 行政代執行 213件(151団体) 略式代執行 510件(263団体)
令和4	2022		
令和5	2023		
令和6	2024	空家法改正法施行	空家法附則の見直し規定を踏まえ、社会資本整備審議会空き家対策小委員会で「今後の空き家対策のあり方について」がとりまとめられた。2023年3月に改正法案を内閣が提案、6月に成立、12月13日に施行された。
令和7	2025	改正法附則に基づく 5年後の検討	新たに「管理不全空家等」、「空家等管理活用支援法人」、「空家等活用促進区域」、「民法の特例」が制度化され、「報告徴収権」、「工作物設置者に対する情報提供請求権」などのツールも強化された。
令和8	2026		
令和9	2027		
令和10	2028		
令和11	2029		

第2項 空き家対策小委員会とりまとめ

(1) 空き家対策に係る基本的問題意識

社会資本整備審議会住宅地分科会空き家対策小委員会が、令和4(2022)年10月25日から令和5(2023)年2月7日にかけて開催され、今後の空き家対策についてのとりまとめが示されました。

小委員会とりまとめでは、まず、基本的問題意識として、次のとおり記されています。

社会資本整備審議会 住宅地分科会 空き家対策小委員会とりまとめ R5.2.7 ～今後の空き家対策のあり方について～

3. 空き家対策に係る課題・問題意識

(1) 基本的問題意識

- ・ 空き家は個人財産である一方、管理不全状態となると防災・防犯、衛生、景観などの面で悪影響を与える外部性を有するに至るため、空き家問題は個人の問題にとどまらず地域・コミュニティの問題でもある。
- ・ 居住目的のない空き家は今後も増加する見込みであり、既に危険な特定空家等となっている空き家だけでなく、将来的に特定空家等となる空き家も増加していくおそれ大きい。
- ・ しかしながら、地方自治体のマンパワー不足等により、除却を中心とした対応や危険な特定空家等になってからの対応では限界がある。
- ・ 一方で、特定空家等となる前の段階での発生抑制、活用促進及び適切な管理等を促進するこれまでの取組は不十分である。

小委員会とりまとめ概要版では、次のように集約されています。

- 管理不全の空き家は周辺への悪影響（負の外部性）をもたらすため、空き家は個人の問題にとどまらず、地域の問題
- 地方自治体のマンパワー不足等により、周囲に著しい悪影響を及ぼす特定空家等になってからの対応では限界
- 特定空家等となる前の段階での発生抑制、活用や適切な管理等を促進するこれまでの取組は不十分

⇒ 対策の充実・強化が不可欠

(2) 発生抑制や活用促進に係る課題

社会資本整備審議会 住宅宅地分科会 空き家対策小委員会とりまとめ R5.2.7

～今後の空き家対策のあり方について～

3. 空き家対策に係る課題・問題意識

(2) 発生抑制や活用促進に係る課題

- ・ 空き家の半数以上が相続に伴って発生しており、高齢化の進展に伴い住宅の相続が増加している。住宅の所有者には、将来的に活用する相続人がいない場合であっても、「自分が生きているうちに処分方法も含めて準備する」との意識が乏しく、また、所有者が高齢であるなど、管理や活用の情報を取得するのが困難な場合もある。
- ・ 空き家問題を生じさせないようにするためには、相続時の迅速な対応が重要だが、相続前の話し合い不足や多数の相続人の存在、所持品の処分などにより、活用に係る意思決定に時間を要している現状がある。また、遠隔地に居住する相続人が住宅を取得した場合、活用されず管理不全となる可能性が大きい。さらに、活用意向がない相続人が管理せずに空き家を放置したり、活用意向はあっても利用可能な相談先が少なく、買い手・借り手がみつからないまま放置するおそれもある。
- ・ 中心市街地や観光地等、地域の拠点となるエリアでの空き家の集中は、当該地域の本来の機能を低下させるおそれがある。こうした地域の空き家には、接道規制などにより活用に至らない例も存在している。
- ・ 地方自治体内の空き家担当部局と福祉、産業振興やまちづくり等の他の担当部局との連携が限定的となっており、空き家の発生抑制や活用の取組は、必ずしも総合的なものとなっていない。

空き家問題は、相続を契機として表面化するものが半数以上とされており、空き家になることは、相続人・被相続人双方の事情、当該住宅等の状況から予想可能であるものの、相続人間の協議が消極的となり、相続開始後の放置に繋がっている状況が推察されます。

また、旧来の地域の拠点となるエリアでは、接道規制などから空き家が集積する例も少なく、地域の本来の機能を低下させるおそれがあります。

さらに、行政の内側へ目を転じれば、空き家担当部局と福祉、産業振興、まちづくり等の部局との連携に限られたものに留まり、総合的かつ効果的な展開となっていない状況が指摘されています。

(3) 適切な管理や除却の促進に係る課題

社会資本整備審議会 住宅宅地分科会 空き家対策小委員会とりまとめ ～今後の空き家対策のあり方について～

3. 空き家対策に係る課題・問題意識

(3) 適切な管理や除却の促進に係る課題

① 所有者の抱える課題

- ・ 所有者の管理意識が必ずしも十分とは言えない状況にある。また、所有者が適切な管理の方法や除却に係る情報を容易に入手し、相談できる環境が少なく、仮に所有者が、市区町村から管理せよと言われた場合であっても、方法がわからない状況となっている。遠方に居住する所有者にとっては、管理すること自体が困難である。この結果、空き家が管理不全状態となり、その状態で放置されると、腐朽・破損が発生し利活用が困難となる上、管理不全状態が一層進行し、特定空家等となるおそれがある。
- ・ 管理状態を問わず空き家が建っていれば固定資産税の住宅用地特例が適用されるとすると、空き家がそのまま温存されるおそれがあり、居住の安定を確保するため居住の用に供する敷地の課税負担を軽減するという本来の趣旨にもそぐわないものと思われる。一方で、解体費用や解体後に土地の固定資産税が上がる負担を懸念して解体を躊躇する場合がある。また、所有者に解体後の土地の活用イメージがないため、活用が進まない。

<所有者の抱える課題>

空き家の所有者が管理義務を自覚しておらず、自覚したとしても、適切な管理・支援に関わる情報を持ち合わせていない場合、具体的な動きにはつながらず、有効な対策が取られないまま月日が経過した場合などがみられます。

また、固定資産税の住宅用地特例については、空き家の除却による税負担の増大を懸念し、空き家の放置につながっているとの指摘があります。また、空き家が著しい管理不全状態にあっても、可住家屋として課税の通知等を行うことになるため、所有者の認識不足を助長している可能性も考えられます。

3. 空き家対策に係る課題・問題意識

(3) 適切な管理や除却の促進に係る課題

② 地方自治体の抱える課題

- ・ 所有者探索の手間が大きく、また、所有者探索に当たり活用できる情報が限定的となっている。さらに、マンパワーや専門的な知識が不足しており、所有者への働きかけが十分にできない状況にある。
- ・ 管理不全の状態にある空き家を市区町村が特定空家等として扱う際は、将来的な代執行まで視野に入れる必要があるため、市区町村が特定空家等と判断することを躊躇する場合があるなど、現行の空家法では、特定空家等のハードルが高くなっている。一方で、空家法には特定空家等と評価されるレベルまで状態が悪化する前の段階で、管理不全の空き家の所有者に対して適切な管理を働きかける仕組みが規定されていないため、市区町村が条例に基づき指導等をして、反応がある空き家所有者は限定的である。また、特定空家等に該当しなければ、固定資産税の住宅用地特例の解除は事実上困難である。このように、特定空家等の要件に当てはまるほど状態が悪化する前の段階での措置は不十分である。
- ・ 財産管理制度や代執行制度などについては、手続負担、費用回収への懸念、ノウハウ不足等により、市区町村が制度の活用を躊躇する場合がある。

<市町村の抱える課題>

新たな課題である空き家問題を担当する市町村職員の人員不足と専門的知識不足により、所有者への働きかけ等が不十分であることが指摘されています。

特定空家等であると判断すること自体のハードルが高いことから、この判断を回避する傾向がみられることや、特定空家等に至る前の段階での対応が不十分であることが指摘されています。

また、課税事務の原則（公平性の原則及び納税者有利の原則）から、特定空家等に該当しなければ、課税権者の判断により住宅用地特例を解除することは困難であることや、民法に規定される財産管理制度についても、手続負担等により活用を躊躇する例が課題として指摘されています。

(4) 今後の空き家対策の方向性

社会資本整備審議会 住宅宅地分科会 空き家対策小委員会とりまとめ (R5.2.7)
～今後の空き家対策のあり方について～

4. 今後の空き家対策の方向性・取組

(1) 今後の空き家対策の基本的方向性

(前項)で整理した基本的問題意識及び課題を踏まえ、今後の空き家対策については、従来から進めてきた活用困難な空き家の除却等の取組をより加速化・円滑化するとともに、「空き家はなるべく早い段階で活用する」との考え方を基本に、所有者や活用希望者の判断を迅速化する取組を進め、特定空家等の状態になる前の段階から、空き家の発生抑制、適切な管理や活用を促進し、地域経済やコミュニティの活性化に繋げることを基本的方向性として取り組むべきである。

こうした考え方の下、法制度、予算、税制、ガイドライン等の様々な政策ツールを活用しつつ、官民が連携して総合的に取組を進める。その際、地方自治体やNPO、民間事業者、自治会等の先行・優良事例について、横展開を推進する。

小委員会とりまとめ概要版では、次のように集約されています。

- 活用困難な空き家の除却等の取組を加速化・円滑化
- 「空き家をなるべく早い段階で活用する」との考え方を基本とし、所有者や活用希望者の判断を迅速化する取組を推進
- 特定空家等の状態となる前の段階から有効活用や適切な管理を促進し、地域経済やコミュニティの活性化に繋げる

⇒ 法制度、予算、税制等の様々な政策ツールを活用し、
官民が連携して総合的に取組を推進。
自治体やNPO等の先行・優良事例を横展開

このような方向性に立ち、「発生抑制を図る取組」、「活用促進に向けた取組」、「適切な管理の確保・除却の促進に向けた取組」及び「NPO等の民間主体や地域コミュニティの活動を促進する取組」に区分して、各々に取組のあり方が示されています。

(5) 発生抑制を図る取組

社会資本整備審議会 住宅宅地分科会 空き家対策小委員会とりまとめ R5.2.7
～今後の空き家対策のあり方について～

4. 今後の空き家対策の方向性・取組

(2) 発生抑制を図る取組

所有者の死後なるべく空き家にしないため、自宅の取扱いを検討し、それを家族に共有することの重要性について、高齢の所有者に対して意識啓発を図ることを基本的方針として、空き家の発生抑制を図るための取組を進める。

○ 所有者やその家族の意識の醸成

所有者の生前で、かつ、判断能力が十分なうちから、その家族も含め、「住宅を空き家としない」との意識が醸成されるよう、「終活」の一環としての「空き家対策」の重要性や空き家のリスク等について、所有者等への啓発や働きかけを促進する。

○ 所有者のニーズに応じ死後に空き家としない仕組みの普及

所有者によっては、自宅を生前に担保化・現金化し自らの生活資金として活用するニーズもあり、この場合、所有者の死後も住宅が空き家となる可能性は低い。こうしたニーズに応じた仕組みの活用を円滑化する。

(6) 活用促進に向けた取組

社会資本整備審議会 住宅宅地分科会 空き家対策小委員会とりまとめ R5.2.7

～今後の空き家対策のあり方について～

4. 今後の空き家対策の方向性・取組

(3) 活用促進に向けた取組

空き家は早期に活用されれば、空き家である期間の短縮により空き家の抑制に繋がり、管理不全のまま放置されて周辺や地域へ悪影響を与えることも防げることになる。このため、所有者に寄り添って「空き家は早期に活用する」との意識を醸成するとともに、周囲に悪影響が及ぶ段階に至っていない空き家についても施策対象に位置付け、所有者・活用希望者双方の早期の決断を促し、活用を促進する取組を進める。

①相続等により空き家を取得した段階での取組

相続人への意識啓発・働きかけや相続時の譲渡等の促進

相続が空き家発生の最大の要因であることから、相続後なるべく早期に空き家の活用等がなされるようにすることが重要である。このため、相続人に寄り添って、その意思決定を促すため、地方自治体・NPO等の民間主体から相続人に対する働きかけや相談対応、相続した空き家の早期譲渡を促すインセンティブの拡大等の取組を促進する。

②空き家状態となった後の取組

空き家の流通・活用を促進する取組

空き家となった住宅が早期に活用されるよう、所有者への働きかけ、活用需要の掘り起こし、所有者と活用希望者とのマッチング等を促進するとともに、空き家の活用を促進する仕組みや支援を充実する。

活用需要については、手頃な価格の住宅としての活用のほか、中心市街地活性化、観光振興、移住・定住促進などの地域活性化や福祉の増進、地域コミュニティの維持強化といった地域の状況に応じた空き家活用ニーズを積極的に掘り起こす。

さらに都市部・地方部など地域を取り巻く状況を踏まえた取組の展開を促進する。人口動態や地域特性などを踏まえ、重点的に活用を促進する地域を設定する仕組みも検討する。

(7) 適切な管理の確保・除却の促進に向けた取組

社会資本整備審議会 住宅宅地分科会 空き家対策小委員会とりまとめ R5.2.7

～今後の空き家対策のあり方について～

4. 今後の空き家対策の方向性・取組

(4) 適切な管理の確保・除却の促進に向けた取組

空き家の増加が見込まれる中、活用に適した状態を維持する観点及び周辺に悪影響を与えないようにする観点から、所有者に管理の意識を醸成し、適切な管理を促進するとともに、空き家の具体的な活用や処分に至るまでの間、さらには、周辺に悪影響を与える特定空家等になる前の段階で、所有者に適切な管理の実施や特定空家等とならないための具体の措置を促す。また、特定空家など利活用が難しい空き家の除却を更に円滑化する。

①所有者の主体的な対応を後押しする取組

空き家の適切な管理が所有者の責務であるとの意識を醸成するとともに、所有者が適切に管理を行い、又は除却を行えるような環境を整備する。

②市区町村の積極的な対応を可能とする取組(対応力の強化)

市区町村が特定空家等の所有者への措置を更に円滑に行えるようにして除却等を促進するとともに、特定空家等の状態になる前に所有者に適切な管理を促す。

(8) NPO等の民間主体や地域コミュニティの活動を促進する取組

社会資本整備審議会 住宅地分科会 空き家対策小委員会とりまとめ R5.2.7
～今後の空き家対策のあり方について～

4. 今後の空き家対策の方向性・取組

(5) NPO等の民間主体や地域コミュニティの活動を促進する取組

空き家の発生抑制、早期の活用促進及び適切な管理・除却の促進に向けては、NPO等の民間主体や地域コミュニティを活用することで、より効果的な取組が期待できる。このため、NPO等の民間主体が行う所有者へのきめ細かな対応や市区町村の取組を補完する取組を促進する。また、地域コミュニティを巻き込んだ空き家対策を促進する。

①NPO等の民間主体の活動を促進する取組

所有者に寄り添ったきめ細かな対応を通じ、所有者に早期の判断を促し、活用や適切な管理・除却に繋げるとともに、マンパワーや専門的知識が不足する市区町村の取組を補完するため、NPO等の民間主体の取組やその育成を促進する。

②地域コミュニティにおける取組

空き家を放置することのないよう地域レベルで意識を醸成するとともに、所有者がコミュニティにおける評判も気にすることを踏まえ、地域から所有者への働きかけを推進する。

第3項 空家法改正

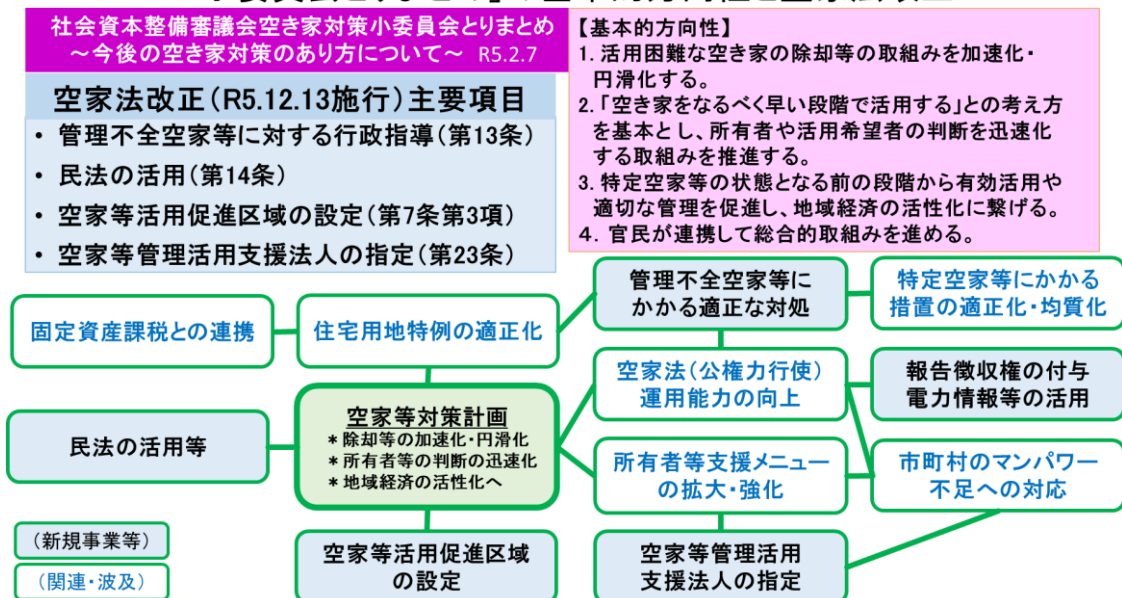
第1目 小委員会とりまとめの基本的方向性と空家法改正

小委員会とりまとめを受けて、3月に内閣から国会へ空家法改正案が提案され、6月に成立、6月14日に公布されました。

改正空家法では、新たに、管理不全空家等に対する行政指導（第13条）、民法の活用（第14条）、空家等活用促進区域の設定（第7条第3項）、空家等管理活用支援法人の指定（第23条）など新たな施策が盛り込まれています。

空家等対策計画は、これらの施策の中心にあり、まさに「空き家対策の要」として機能するものです。

「小委員会とりまとめ」の基本的方向性と空家法改正



第2目 改正法の概要

1. 所有者等の責務

○所有者等の責務強化

- ・従来の「適切な管理を行う努力義務」に、「国又は地方公共団体の施策に協力する努力義務」を追加

○「適切な管理」の明示

- ・「所有者等による空家等の適切な管理について指針となるべき事項」を基本指針の項目に掲げ、「適切な管理指針」を明示

2. 活用の拡大

（1）空家等活用の重点的实施

○「空家等活用促進区域」を創設し、建物の用途変更、建替等を促進

中心市街地、地域再生拠点、歴史まちづくり重点地区などの区域において

- ・市町村が区域や空家等活用促進指針等を定め
 - ⇒ 安全確保等を前提に接道に係る前面道路の幅員規制を合理化
 - ⇒ 指針に合った用途に用途変更等する場合の用途規制等を合理化
 - ⇒ 市街化調整区域内の空家の用途変更の配慮
- ・市町村長から所有者に対し、指針に合った活用を要請

（2）所有者不在の空家等の処分（民法の活用）

○市町村長が裁判所に財産管理人選任を請求し、財産管理人が空家等を処分

（3）市町村や所有者等へのサポート体制

○空家等管理活用支援法人

- ・市町村長が空家等対策に関わる法人を空家等管理活用支援法人に指定
- ・所有者等への普及啓発、相談対応、除却・利活用等の意思決定の支援
- ・市町村長に民間のノウハウを生かした空家等対策を提案

3. 管理の確保

(1) 特定空家化の未然防止

○国が空家等の「管理の指針」を告示

○放置すれば特定空家等になるおそれのある空家等（管理不全空家等）に対し市町村長が指導又は勧告

○地方税法の規定により、勧告された空家等の敷地に係る固定資産税の住宅用地特例（課税標準額を 1/6 に軽減）の解除

(2) 管理不全建物管理制度の活用（民法の活用）

○所有者に代わって建物管理を行う管理不全建物管理人の選任を市町村長が裁判所に請求

(3) 所有者把握の円滑化

○電力会社等にある所有者情報を市町村長が提供要請

4. 特定空家等の除却等

(1) 代執行の円滑化

○命令等の事前手続を経るいとまがない緊急時の代執行制度を創設

○所有者不明時の代執行、緊急代執行の費用は、確定判決なしで徴収

(2) 相続放棄、所有者不明・不在の空家等への対応（民法の活用）

○市町村長が裁判所に財産管理人選任を請求し、財産管理人が修繕や処分を実施

(3) 状態の把握

○所有者への報告徴収権を市町村長に付与し、勧告・命令等を円滑化

第4項 空き家対策と所有者不明土地等対策の一体的・総合的推進

空き家問題と所有者不明土地問題は、ともに人口減少を底流とし、今後も増加が見込まれます。また、空き家と所有者不明土地が混在する場合も珍しくなく、互いに絡み合い、個々の課題を解決するまでの取組が高度化・複雑化することも少なくありません。このような課題を解決して、地域の機能維持や経済活性化を図るためには、両対策の連携を進めることが効果的です。

そこで、空き家対策及び所有者不明土地等対策を一体的・総合的に推進し、地域経済の活性化に繋げることが求められます。

国土交通省では、「空き家対策と所有者不明土地等対策の一体的・総合的推進（政策パッケージ）」を取りまとめ、令和5(2023)年2月の「所有者不明土地等対策の推進のための関係閣僚会議」において報告しています。また、地方自治法（昭和22年法律第67号）第245条の4第1項の規定に基づく技術的助言として、次の5項目が示されています。

1. 空き家対策及び所有者不明土地等対策に資する計画・協議会制度について
2. 空き家及び所有者不明土地等の所有者探索について
3. 空き家及び所有者不明土地等の活用について
4. 空き家及び所有者不明土地等の適切な管理、除却等について
5. 空き家対策及び所有者不明土地等対策を行う地方公共団体や所有者等への支援について

「地方自治法第245条の4第1項等の規定に基づく技術的助言」とは、地方公共団体の事務に関し、地方公共団体に対する助言として、客観的に妥当性のある行為を行い又は措置を実施するように促し、又はそれを実施するために必要な事項を示すために発せられるものです。

第2章 空き家対策の基本的な方向性について

第1節 空き家の現状

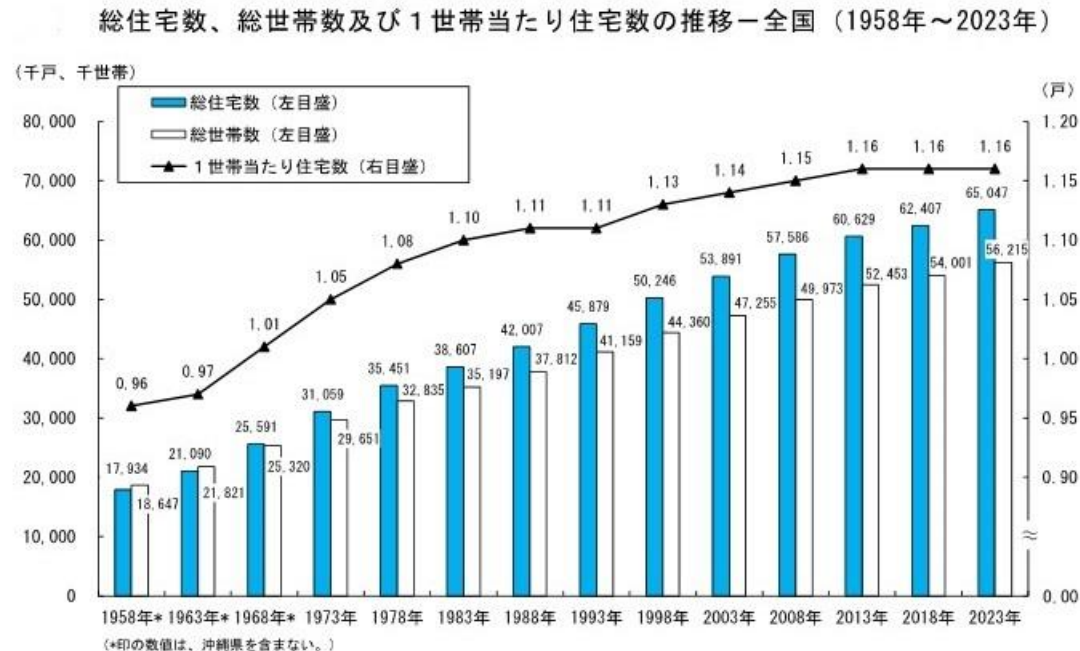
第1項 令和5年住宅・土地統計調査

第1目 全国の状況

【総住宅数の増加】

**我が国の総住宅数は6,505万戸（2023年10月1日現在）、
1世帯当たりの住宅数は1.16戸**

令和5年住宅・土地統計調査／住宅及び世帯に関する基本集計（確報集計）によれば、我が国の総住宅数は6,505万戸（令和5（2023）年10月1日現在）にのぼり、平成30(2018)年から4.2%（264万戸）の増加となっています。



【空き家の増加】

空き家数は900万戸と過去最多、

2018年から2023年までの5年間で51万戸の増加、

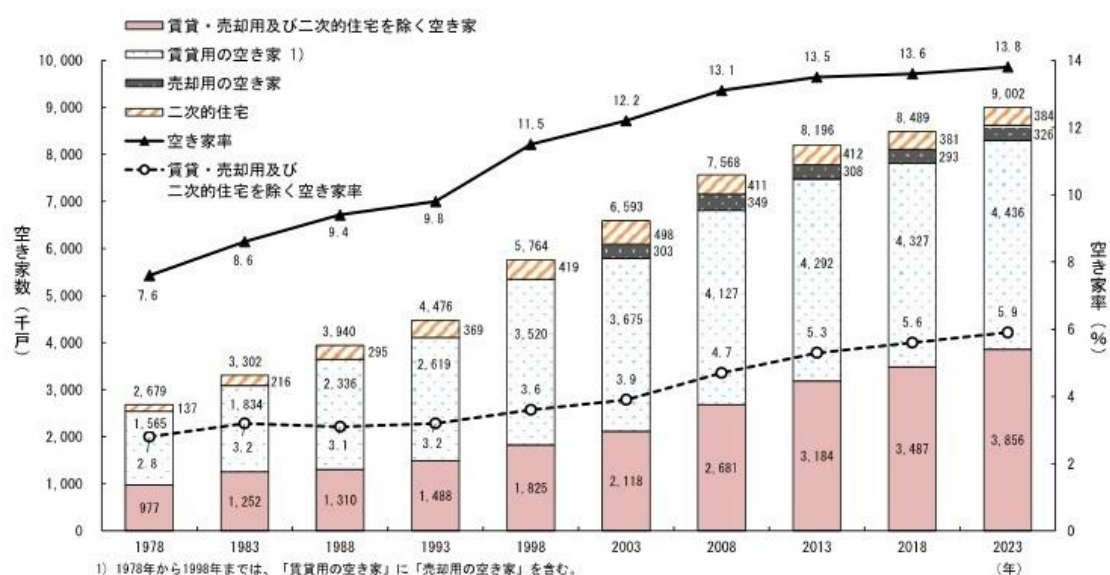
空き家率も13.8%と過去最高

賃貸・売却用や二次的住宅（別荘など）を除く空き家が37万戸の増加

空き家は900万2千戸と、平成30(2018)年(848万9千戸)と比べ、51万3千戸の増加で過去最多となっており、空き家率(総住宅数に占める空き家の割合)は、13.8%と、平成30(2018)年から0.2%上昇し、過去最高となっています。空き家数は、一貫して増加が続き、平成10(1993)年から令和5(2023)年までの30年間で約2倍となっています。

空き家数のうち、「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」(＝居住目的のない空き家)は385万6千戸と、平成30(2018)年と比べ、36万9千戸の増加し、総住宅数に占める割合は5.9%となっています。

空き家数及び空き家率の推移－全国（1978年～2023年）



今回の調査結果では、空き家の種類について以下のとおり名称及び表記順の整理が行われています。

住宅・土地統計調査の「空き家」の種類についての名称及び表記順の整理

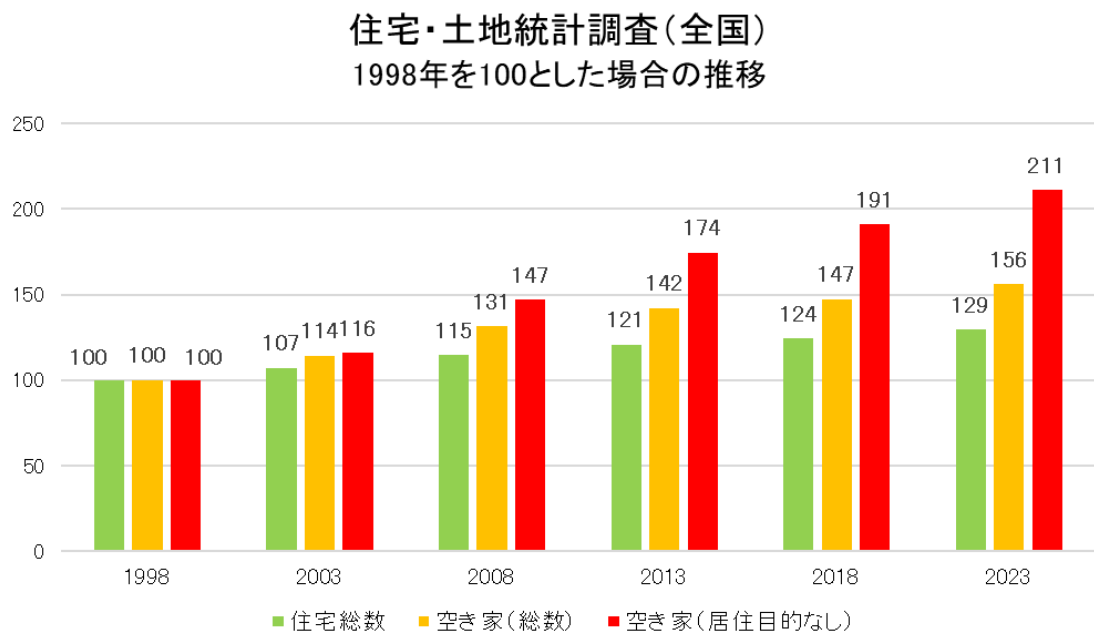
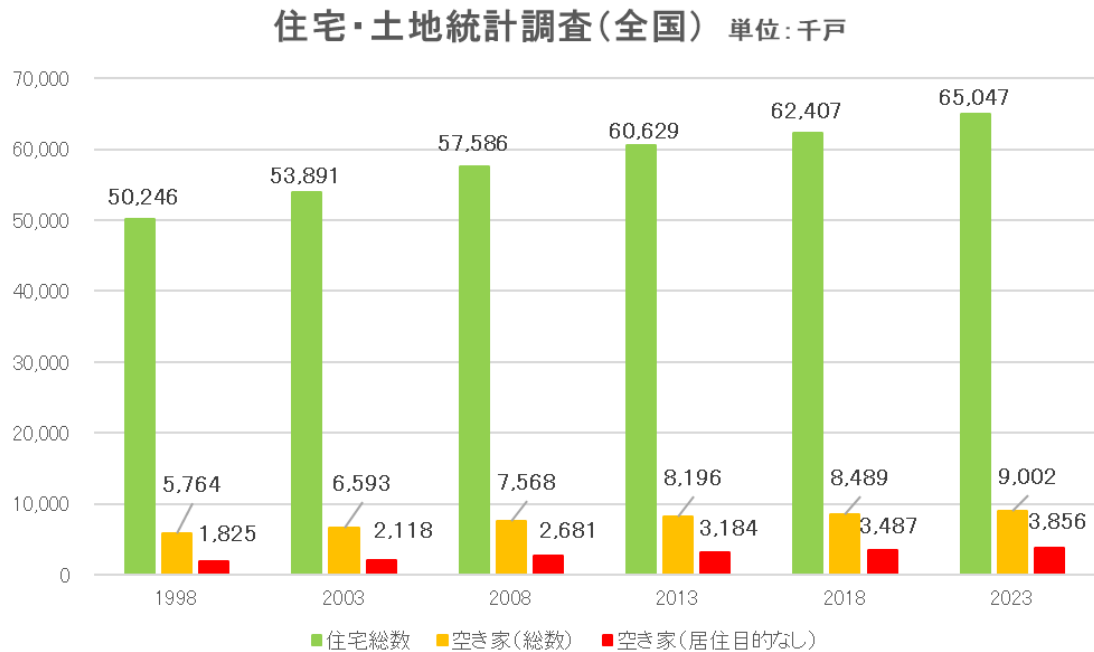
空 き 家 （R5 調査）			空き家（H30調査）	
賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家	賃貸用の空き家、売却用の空き家及び二次的住宅以外の人 ● が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など（空き家の種類の判断が困難な住宅を含む。）		二次的住宅	別荘
				その他
賃貸用の空き家	新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅		賃貸用の住宅	
売却用の空き家	新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅		売却用の住宅	
二次的住宅	別 荘	週末や休暇時に避暑・避寒・保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		その他の住宅
	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ある住宅		

- 空き家のうち、一戸建が352万戸（39.1%）、共同住宅が503万戸（55.9%）
- 一戸建の空き家の約8割が「居住目的のない空き家」（賃貸・売却用や二次的住宅（別荘など）を除く空き家）
- 共同住宅の空き家の約8割が賃貸用の空き家

空き家を建て方別にみると、一戸建が352万戸（空き家総数に占める割合39.1%）、共同住宅が503万戸（同55.9%）などとなっています。

また、一戸建及び共同住宅における空き家の種類別割合をみると、一戸建は「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」（＝居住目的のない空き家）が最も多く80.9%（285万戸）となっており、共同住宅は「賃貸用の空き家」が最も多く78.5%（395万戸）となっています。

【居住目的のない空き家の伸び】



25年前に比べて、住宅総数の伸びが1.3倍ほどであるのに、居住目的のない空き家（令和5年調査の「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」及び平成30年調査以前の「その他の住宅」）が、25年前に比べて2.1倍の伸びを示しています。

第2目 本市の状況

【賃貸用の空き家の増加】

令和5年住宅・土地統計調査 確報集計
居住世帯の有無(8区分)別住宅数—市区町村

単位：戸

	住宅総数	居住世帯あり	居住世帯なし	空き家							建築中
				一時現在者あり	空き家				二次的住宅		
					賃貸・売却用 及び二次的住宅を除く 空き家	賃貸用の 空き家	売却用の 空き家				
東温市											
(戸)	17,310	14,220	3,090	70	2,990	1,130	1,730	60	70	20	
(%)		82.1%	17.9%	0.4%	17.3%	6.5%	10.0%	0.3%	0.4%	0.1%	
愛媛県											
(戸)	736,800	586,300	150,500	4,000	145,600	90,100	48,400	3,300	3,800	900	
(%)		79.6%	20.4%	0.5%	19.8%	12.2%	6.6%	0.4%	0.5%	0.1%	
全国											
(戸)											
(%)		85.6%	14.4%	0.4%	13.8%	5.9%	6.8%	0.5%	0.6%	0.1%	

平成30年住宅・土地統計調査 確報集計
居住世帯の有無(8区分)別住宅数—市区町村

単位：戸

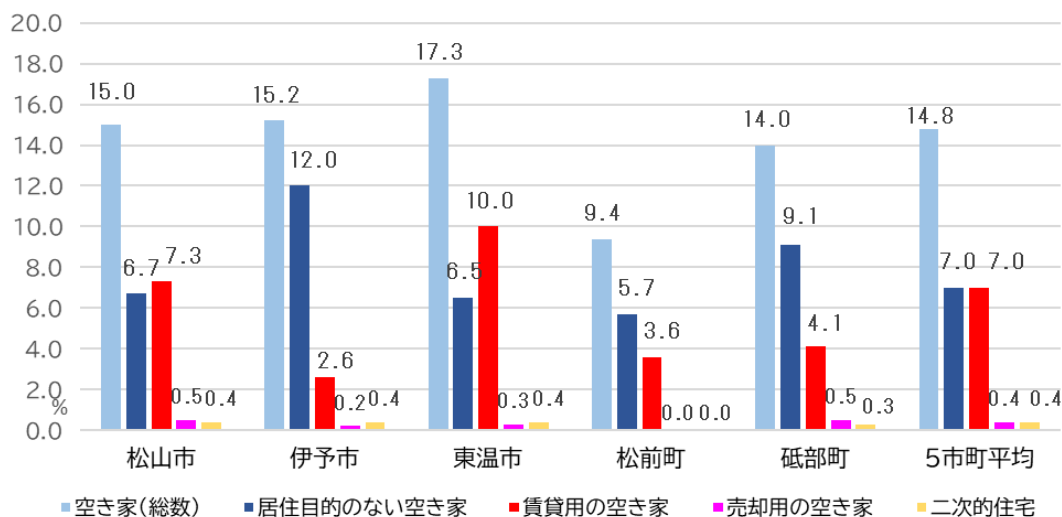
	住宅総数									
	居住世帯あり	居住世帯なし	一時現在者あり	空き家					建築中	
				二次的住宅	賃貸用の住宅	売却用の住宅	その他の住宅			
東温市										
(戸)	16,840	14,430	2,400	10	2,380	100	1,090	30	1,170	20
(%)		85.7%	14.3%	0.1%	14.1%	0.6%	6.5%	0.2%	6.9%	0.1%
愛媛県										
(戸)	714,300	581,400	132,900	1,400	129,800	3,900	49,700	3,100	73,100	1,800
(%)		81.4%	18.6%	0.2%	18.2%	0.5%	7.0%	0.4%	10.2%	0.3%
全 国										
		85.9%	14.1%	0.4%	13.5%	0.7%	7.1%	0.5%	5.3%	0.1%

- 空き家（総数）は、平成30(2018)年から令和5(2023)年にかけて、610戸増加しています。
- 居住目的のない空き家（賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家）は、40戸減少しています。空き家の発生抑制という視点では、他市町に比べて良好であると理解されます。
- 賃貸用の空き家は、1,090戸から1,730戸へ大きく増加しています（1.59倍）。

【近隣市町との比較】

松山圏域の5市町（住宅・土地統計調査では人口1.5万未満の町村別集計が示されないことから久万高原町を除きます。）で比較します。

近隣市町との空き家率の比較(R5)



- 空き家総数（水色）は17.3%であり、松山圏域内では最も高い値が示されています。
- 空き家対策において課題とされる「居住目的のない空き家」（紺色）については、6.5%であり、最も低い松前町（5.7%）と松山市（6.7%）との間に位置します。また、前頁にあるように、前回（平成30（2018）年）調査と比べて、6.9%から6.5%へわずかに改善しています。
- 賃貸用の空き家（赤色）については、10.0%であり、最も高い値が示されています。前頁にあるように、前回（平成30（2018）年）調査では6.7%で松山圏域の平均的な水準にありましたが、今回（令和5（2023）年）調査では、約1.6倍の増加となり、松山圏域で突出した値になっていることから、今後の動向を注視する必要があります。
- 売却用の空き家及び二次的住宅については、特徴的な傾向等はみられません。

第2項 令和6年度本市空家等実態調査

この調査は、令和6(2024)年度において、本市地域おこし協力隊が本市全域の建物を対象として空き家の全数調査を行い、外観目視により空き家を把握し、その状態をとりまとめたものです。

【空き家数・空き家率】

外観目視調査により、空き家であると判断した戸数は1,039戸で、本市全域に点在しています。平成28(2016)年度本市空家等実態調査（前回調査）時の854戸に比べて、185戸（21.7%）増加しています。

調査実績戸数14,221戸に対し、本市全体の空き家率は、7.3%（前回：6.0%）となっています。

地区別の空き家率を見ると、1.7%から45.0%まで幅広く、地域差が顕著となっています。

市街化区域や幹線道路に近接した地区の空き家率は低い傾向にあり、特に空き家率が低い地区は、次のとおりです。

- ①志津川南（1.7%）
- ②南野田（2.0%）
- ③北野田（2.5%）
- ④見奈良（2.7%）

中山間地域の地区を中心に空き家率が高い傾向にあり、特に空き家率が高い地区は、次のとおりです。

- ①滑川（45.0%）
- ②河之内（32.2%）
- ③山之内（29.6%）
- ④井内（15.2%）

本市全体の空き家率7.3%に近い数字を示す地区は、次のとおりです。

- 6.4% 北方
- 7.1% 上林
- 7.2% 横河原
- 7.5% 下林
- 7.7% 上村

この実態調査は、今後も随時、更新を進めます。

【空き家戸数と空き家率】

地 区 名	建物数(戸) 〔 A 〕	空き家数 〔 B 〕	空き家率 〔 B/A 〕
山之内	152	45	29.6%
樋口	530	47	8.9%
横河原	693	50	7.2%
志津川	1,131	67	5.9%
志津川南	531	9	1.7%
西岡	381	41	10.8%
見奈良	626	17	2.7%
田窪	1,479	67	4.5%
牛渚	1,114	43	3.9%
南野田	300	6	2.0%
北野田	845	21	2.5%
上林	438	31	7.1%
下林	742	56	7.5%
上村	259	20	7.7%
河之内	264	85	32.2%
則之内	905	113	12.5%
井内	132	20	15.2%
滑川	140	63	45.0%
松瀬川	751	66	8.8%
北方	1,098	70	6.4%
南方	1,577	95	6.0%
吉久	133	7	5.3%
東温市合計	14,221	1,039	7.3%

【地区別老朽度・危険度集計表】

地 区 名	空き家数	老 朽 度 ・ 危 険 度 ラ ン ク							
		A		B	C	D	E		※その他
		AA						EE	
山之内	45	13	4	6	9	2	—	2	9
樋口	47	11	2	4	12	5	4	6	3
横河原	50	14	1	6	16	6	—	1	6
志津川	67	36	3	5	16	1	—	2	4
志津川南	9	8	1	—	—	—	—	—	—
西岡	41	19	6	3	7	3	—	2	1
見奈良	17	12	1	—	3	—	—	1	—
田窪	67	41	6	2	8	—	—	2	8
牛渚	43	19	9	3	6	1	—	3	2
南野田	6	2	1	—	2	—	—	1	—
北野田	21	14	3	1	2	1	—	—	—
上林	31	4	—	3	13	4	—	7	—
下林	56	22	7	5	17	2	—	2	1
上村	20	11	2	1	2	4	—	—	—
河之内	85	12	8	10	30	9	5	3	8
則之内	113	25	11	12	27	10	2	6	20
井内	20	1	1	4	7	3	—	—	4
滑川	63	8	4	4	18	7	3	13	6
松瀬川	66	27	3	8	19	2	1	4	2
北方	70	12	7	11	21	3	3	6	7
南方	95	26	9	13	26	4	1	8	8
吉久	7	3	—	2	2	—	—	—	—
合 計	1,039	340	89	103	263	67	19	69	89

A：小規模の修繕により再利用が可能

（AA：修繕の必要なく再利用が可能）

B：管理が行き届いていないが、当面の危険性は少ない

C：管理が行き届いておらず、損傷が激しい

D：倒壊の危険性あり、修理や解体などの緊急性が高い

E：倒壊の危険性あり、解体などの緊急度が極めて高い

（EE：既に倒壊しており、除却の可能性が極めて高い）

その他：住宅が敷地入口より奥の方にあり、雑草等の繁茂等により近づくことができません

目視判定できなかった等、調査不可の空家等

【地区別総合判定集計表】

地 区 名	空き家数	総 合 判 定			
		I	II	III	※その他
山之内	45	15	16	5	9
樋口	47	8	20	16	3
横河原	50	14	12	18	6
志津川	67	30	24	9	4
志津川南	9	8	1	－	－
西岡	41	19	12	9	1
見奈良	17	12	3	2	－
田窪	67	39	14	6	8
牛渕	43	23	11	7	2
南野田	6	2	3	1	－
北野田	21	12	7	2	－
上林	31	5	12	14	－
下林	56	19	18	18	1
上村	20	10	6	4	－
河之内	85	15	34	28	8
則之内	113	29	25	39	20
井内	20	1	10	5	4
滑川	63	6	21	30	6
松瀬川	66	28	17	19	2
北方	70	19	23	21	7
南方	95	29	37	21	8
吉久	7	3	1	3	－
合 計	1,039	346	327	277	89

I：建物等を評価し、すぐに利活用が可能な空き家

II：建物等を評価し、修繕や清掃が完了次第、利活用が可能な空き家

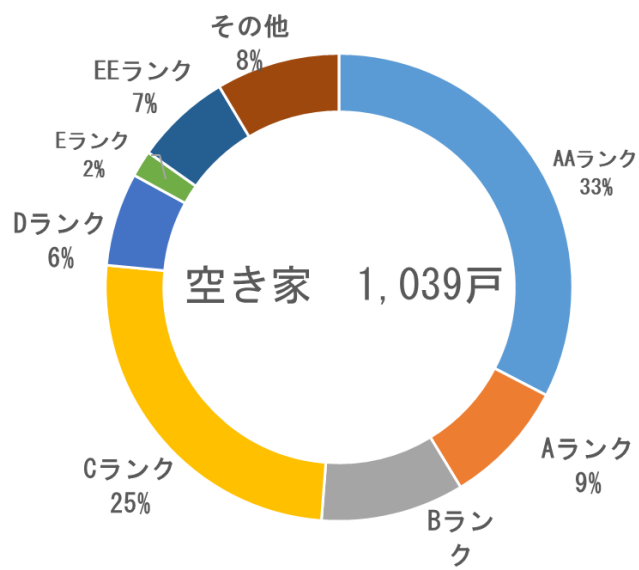
III：建物等を評価し、管理不全空家等である可能性がある空き家

その他：住宅が敷地入口より奥の方にあり、雑草等の繁茂等により近づくことができません

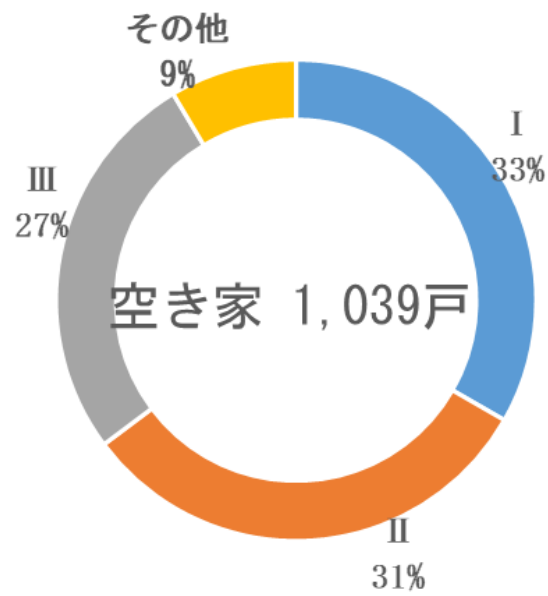
目視判定できなかった等、調査不可の空家等

※建物等：建物だけでなく、草木や残置物など、敷地内の状態も含めた状態

老朽度・危険度ランク別分布グラフ



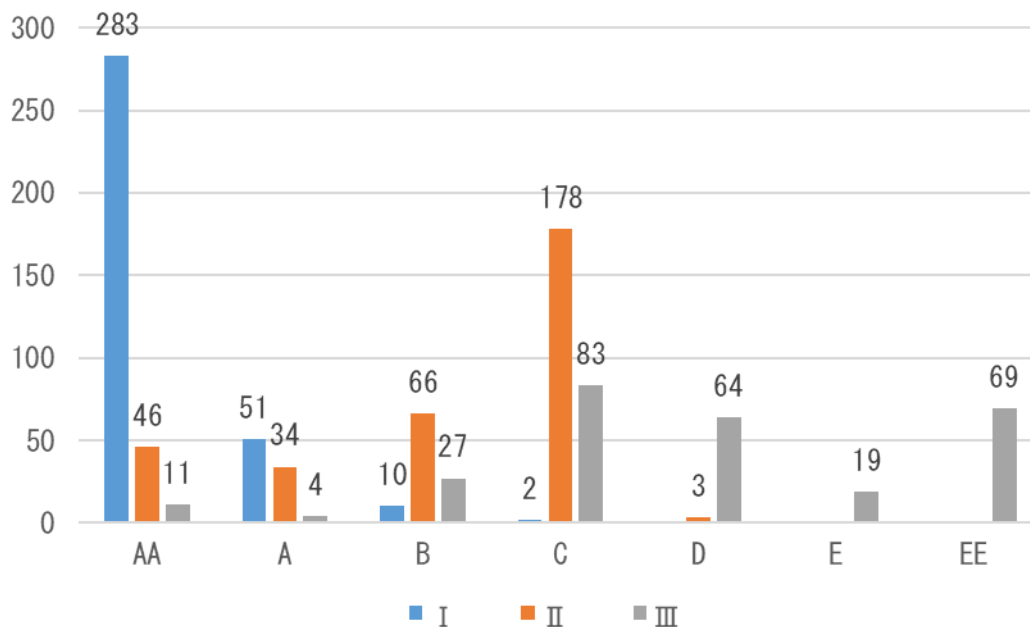
総合判定ランク別分布グラフ



【総合判定と老朽度・危険度ランクのクロス集計】

総合判定	老 朽 度 ・ 危 険 度 ラ ン ク							合計
	A		B	C	D	E		
	AA						EE	
I	283	51	10	2				346
Ⅱ	46	34	66	178	3			327
Ⅲ	11	4	27	83	64	19	69	277
合計	340	89	103	263	67	19	69	950

総合判定と老朽度・危険度ランクのクロス集計のグラフ



AA で II：建物の状態が良く、草木の繁茂がある状態

AA で III：建物の状態は良いが、草木の繁茂が激しく、残置物等もある状態

※A の II、III も上記と同様な状態

C で I：建物に損傷はあるものの、生活は可能で、敷地内は良い状態

E と EE の III：倒壊の危険性やすでに半壊、全壊している状態

※家の状態から管理不全空家等や老朽危険空家除却事業の対象になる可能性はあるが、
道路に面していない空家等もあり。

【都市計画制度の区域別の空き家数】

地 区 名	空き家数	都市計画区域内			都市計画 区域外
			市街化区域	市街化調整区域	
山之内	45	－	－	－	45
樋口	47	45	－	45	2
横河原	50	50	50	－	－
志津川	67	63	47	16	4
志津川南	9	9	9	－	－
西岡	41	41	9	32	－
見奈良	17	17	13	4	－
田窪	67	67	34	33	－
牛渚	43	43	7	36	－
南野田	6	6	－	6	－
北野田	21	21	11	10	－
上林	31	－	－	－	31
下林	56	44	－	44	12
上村	20	20	－	20	－
河之内	85	－	－	－	85
則之内	113	－	－	－	113
井内	20	－	－	－	20
滑川	63	－	－	－	63
松瀬川	66	13	1	12	53
北方	70	70	10	60	－
南方	95	95	51	44	－
吉久	7	4	－	4	3
東温市合計	1,039	608	242	366	431

【都市計画制度の区域別の老朽度・危険度集計表（市街化区域）】

地 区 名	市街化区域 の空き家数	老 朽 度 ・ 危 険 度 ラ ン ク							
		A		B	C	D	E		※その他
		AA						EE	
山之内	-	-	-	-	-	-	-	-	-
樋口	-	-	-	-	-	-	-	-	-
横河原	50	14	1	6	16	6	-	1	6
志津川	47	26	3	4	10	-	-	2	2
志津川南	9	8	1	-	-	-	-	-	-
西岡	9	8	-	-	1	-	-	-	-
見奈良	13	10	1	-	2	-	-	-	-
田窪	34	29	-	-	2	-	-	1	2
牛渕	7	7	-	-	-	-	-	-	-
南野田	-	-	-	-	-	-	-	-	-
北野田	11	10	-	1	-	-	-	-	-
上林	-	-	-	-	-	-	-	-	-
下林	-	-	-	-	-	-	-	-	-
上村	-	-	-	-	-	-	-	-	-
河之内	-	-	-	-	-	-	-	-	-
則之内	-	-	-	-	-	-	-	-	-
井内	-	-	-	-	-	-	-	-	-
滑川	-	-	-	-	-	-	-	-	-
松瀬川	1	-	-	1	-	-	-	-	-
北方	10	3	3	1	2	-	-	1	-
南方	51	15	5	7	14	4	1	4	1
吉久	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合 計	242	130	14	20	47	10	1	9	11

【都市計画制度の区域別の老朽度・危険度集計表（市街化調整区域）】

地 区 名	市街化調整 区域の 空き家数	老 朽 度 ・ 危 険 度 ラ ン ク							
		A		B	C	D	E		※その他
		AA						EE	
山之内	-	-	-	-	-	-	-	-	-
樋口	45	11	2	4	12	4	4	6	2
横河原	-	-	-	-	-	-	-	-	-
志津川	16	8	-	-	5	1	-	-	2
志津川南	-	-	-	-	-	-	-	-	-
西岡	32	11	6	3	6	3	-	2	1
見奈良	4	2	-	-	1	-	-	1	-
田窪	33	12	6	2	6			1	6
牛渕	36	12	9	3	6	1	-	3	2
南野田	6	2	1	-	2	-	-	1	-
北野田	10	4	3	-	2	1	-	-	-
上林	-	-	-	-	-	-	-	-	-
下林	44	14	6	5	14	2	-	2	1
上村	20	11	2	1	2	4	-	-	-
河之内	-	-	-	-	-	-	-	-	-
則之内	-	-	-	-	-	-	-	-	-
井内	-	-	-	-	-	-	-	-	-
滑川	-	-	-	-	-	-	-	-	-
松瀬川	12	-	-	2	7	1	1	-	1
北方	60	9	4	10	19	3	3	5	7
南方	44	11	4	6	12	-	-	4	7
吉久	4	1	-	1	2	-	-	-	-
合 計	366	108	43	37	96	20	8	25	29

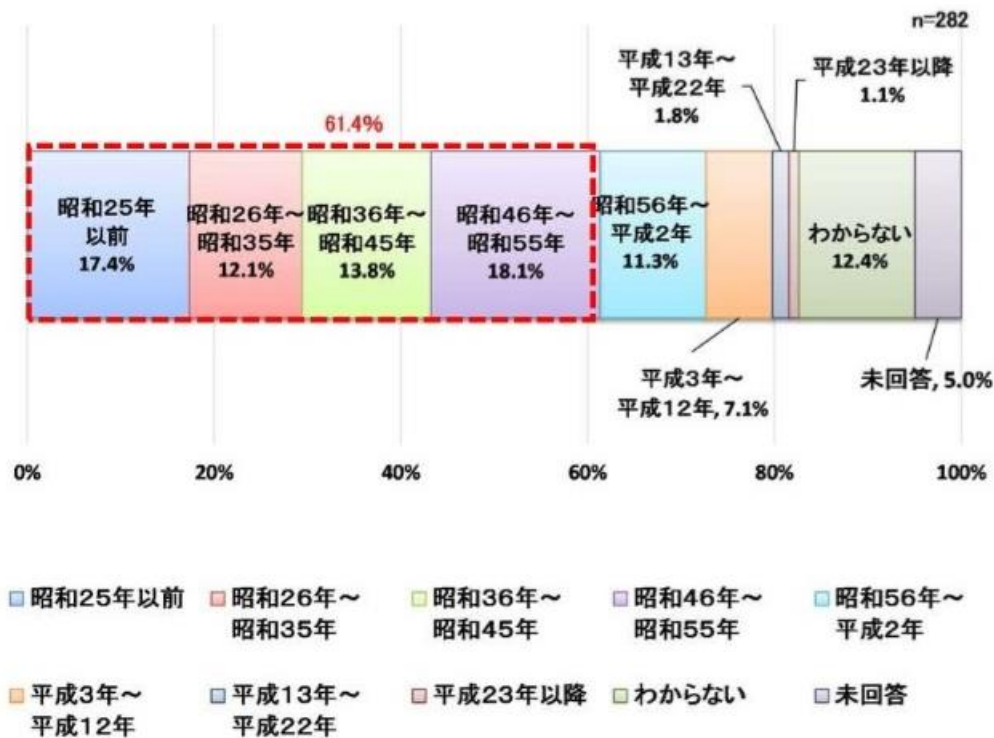
第3項 平成30年度本市空き家に関するアンケート調査

平成28(2016)年度本市空き家等実態調査で空き家等と判定した854戸のうち、615戸の所有者等を対象として、平成30(2018)年度に郵送により空き家に関するアンケート調査を実施し、282件の回答を得ました(回答率45.9%)。この際の分析結果は次のとおりですが、詳細は「東温市空き家等対策計画 追補版」として平成31年3月に公表しており、令和6年度の本計画改訂後も引き続き、本市の空き家の傾向を示す参考資料として活用することとします。

【老朽危険空き家が多く、周辺の生活環境への影響が懸念される】

建築時期が昭和55年以前(建築基準法施行令改正前「旧耐震基準」)の築年数38年以上の建物が占める割合は、建物の利用状況別に「空き家となっている」のうち67.5%、「帰省などで時々利用している」のうち51.2%、「倉庫や物置等で利用している」のうち69.1%となっています。本市の空き家はいずれも5割以上の物件が、地震災害などに対する安全性が低い危険な空き家が多い状態です。

建築時期が昭和55年以前の建物が占める割合を建物の状態別に見ると、「現在でも住める状態」のうち56.2%、「修繕をすれば住むことができる」のうち73.7%であり、今後修繕し住める状態であっても建物の老朽度が高く、上記と同様に、地震災害などに対する安全性は低いことがうかがえます。また、「住むことができない」物件は、昭和25年以前の建物が35.7%を占めていることから、管理が不十分な放置状態であると想定され、周辺の生活環境に悪影響を及ぼす物件が今後も増えていくと思われます。



【所有者の市外への転居による二次的住宅が多く、適正な管理が難しい】

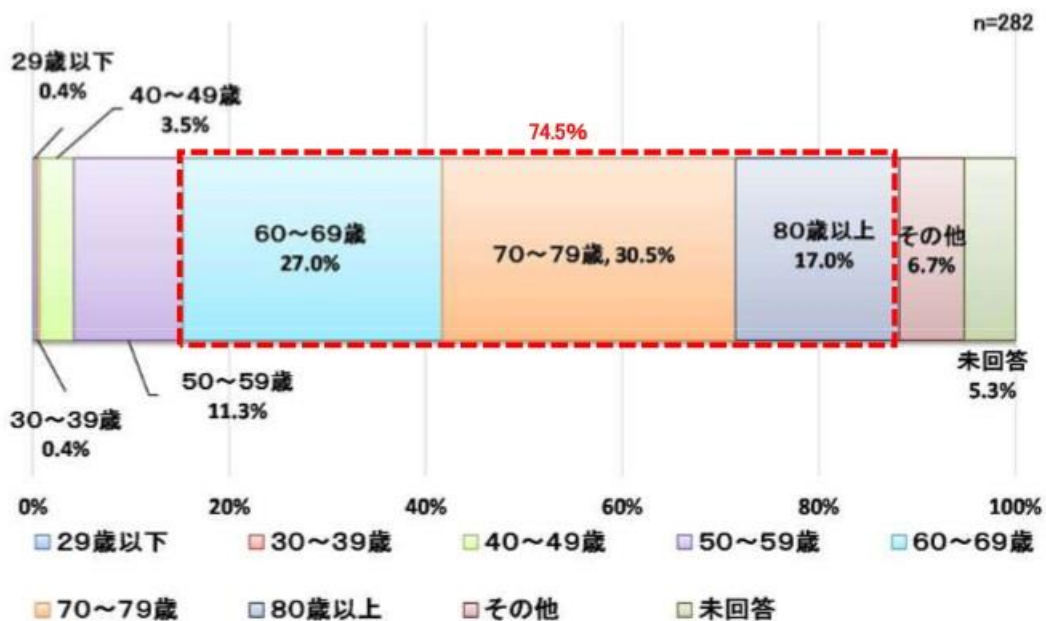
本市の空き家の維持管理上の課題として、「現住所からの距離」、「年齢、健康上の問題」、「費用の問題」が挙げられ、これらの理由により維持管理が難しくなっているようです。

とりわけ特徴的なのが、本市の空き家のうち二次的住宅（別荘及びたまに寝泊まりする人がいる住宅）が 43.2%の現状で、維持管理を行っていない理由である「管理の手間がかかる」「現住所と空き家物件との距離が遠い」「管理を頼める人を探すのが大変」の 3 つをそれぞれ所有者の居住地別の割合で見ると、ほとんどが近隣の松山市とその周辺市町、その他の県内市町と県外に在住している状況です。本市の空き家のうち二次的住宅が多くなっている要因は、所有者が市外に転居していることが挙げられます。

【所有者が高齢であることから、空き家の発生が今後も続いていく】

本市の空き家発生は、所有者が死亡したことにより空き家となる場合が 59.5%で半数以上であり、その他の住宅 35.1%と合すると 94.6%となっています。

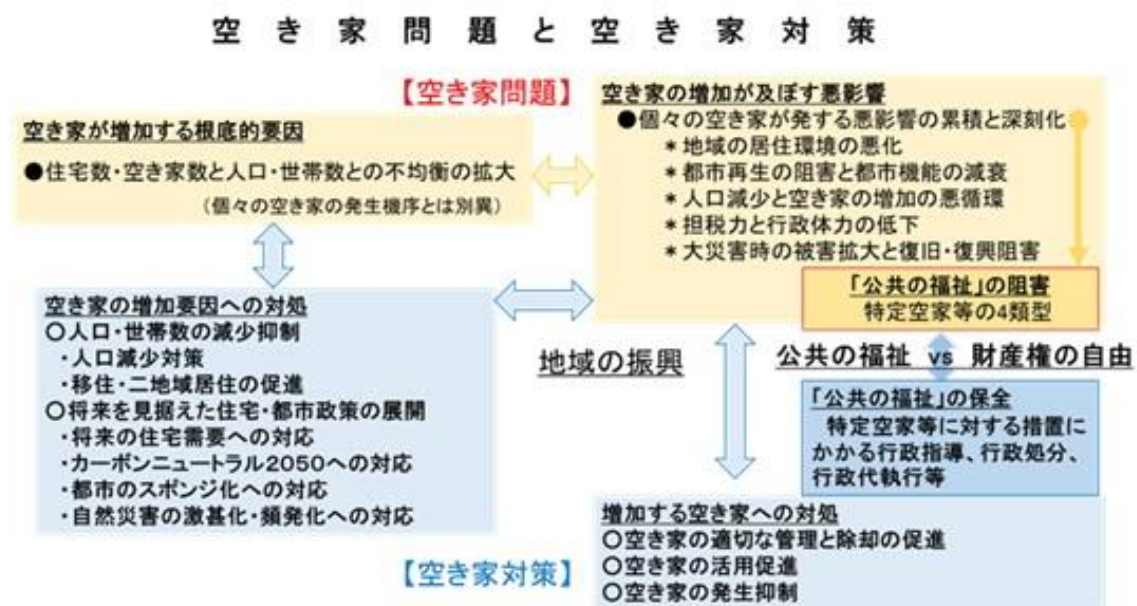
現在の物件の所有者の年齢 60 歳以上が約 74%であることから、今後も所有者の入院、施設への入居、転勤や転居、所有者死亡による空き家発生が増えていくと予想されます。



第2節 本市における空き家対策のあり方

第1項 空き家問題と空き家対策

概ね「地域における空き家問題と空き家対策」の構図を次のように捉え、空き家対策に取り組むものです。



第2項 空き家問題の基本的問題意識

小委員会とりまとめを踏まえ、本市における空き家問題の基本的問題意識を次のとおりまとめます。

空き家は、管理が不十分だと外部に悪影響を及ぼすこともあり、個人の問題であるだけでなく、地域・コミュニティの問題でもあります。

また、居住目的のない空き家については、今後も増加が見込まれ、将来的に特定空家等が増加するおそれ大きいことが懸念されます。

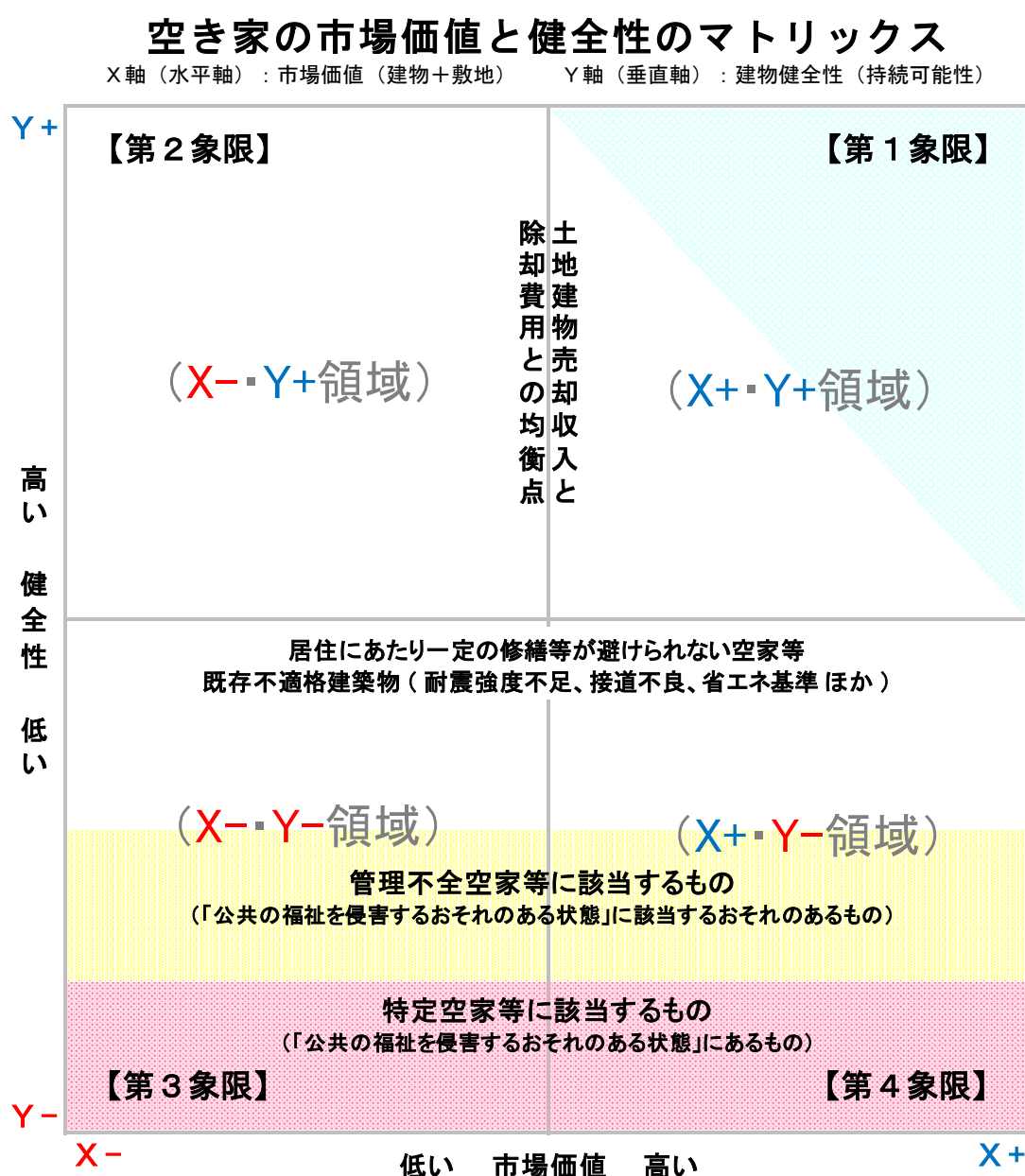
特定空家等については、法令に基づき適切な対処を進めるものですが、特定空家等になってから対応では、所有者側・行政側ともに選択肢が限られるうえに、双方ともに負担が大きくなります。

そこで、特定空家等に至る前の段階で、空家等の発生抑制、活用促進及び適切な管理等を促進する取組を進める必要があります。

第3項 空き家の市場価値と健全性のマトリックス

空き家は、その管理が不十分だと外部に悪影響を及ぼすこともあり、個人の財産管理の問題に留まらず、公共の福祉に影響を及ぼす場合があります。本来、大きな価値を有するはずの空き家（敷地を含む）が放置される大きな要因として、所有者の経済判断を挙げることができます。

そこで、市場価値（建物＋敷地）をX軸（水平軸）に示し、建物健全性（持続可能性）をY軸（垂直軸）に示した「空き家の市場価値と健全性のマトリックス」をベースに施策の方向性を検討します。



本計画においては、市場価値の判断基準を「土地建物売却収入と除却費用との均衡点」としました。また、建物健全性（持続可能性）の判断基準を「居住に当たり一定の修繕等が避けられないこと」及び「現行建築基準に不適合であること」としました。既存不適格建築物（耐震強度不足、接道不良、省エネ基準 ほか）については、現時点での居住には支障がなくとも、居住の継続性に課題を抱えることから、健全性を備えないものとして整理しました。

このマトリックスを活用することにより、経済的な視点から所有者等が抱える課題と空き家行政が検討すべき課題を整理することができます。

領域別の特性と課題を概観します。

【第1象限】

第1象限（ $X+$ ・ $Y+$ 領域）については、周辺の住環境に直ちに影響を与える状態にはありませんが、所有者としては、価値のあるこの状態のうちに譲渡や賃貸などを検討することが有効となります。また、行政としても、転入者受入れ等の人口減少対策の観点から、空家等管理活用支援法人などと連携した相談対応やマッチングの支援など、早期の利活用を後押しする施策が有効になります。

【第2象限】

第2象限（ $X-$ ・ $Y+$ 領域）の代表的な例としては、地価の低い地域にある状態のよい空き家が挙げられます。一定の建物健全性がみられることから、当面は自家用又は賃貸用に供することが所有者の選択肢として有効ですが、市場性の低さから流通が停滞する状況であって、行政として利活用を促進すべき空き家と位置付ける場合は、空家等活用促進区域の指定などにより流通や建替えのハードルを下げることで後押しすることが考えられます。

【第3象限】

第3象限（ $X-$ ・ $Y-$ 領域）の代表的な例として、接道不良地にある老朽化した空き家を挙げるすることができます。市場価値（建物＋敷地）、建物健全性（持続可能性）ともに見込まれず、居住を継続することも、売買・賃貸に供することも期待し難いものです。この領域にあるものでも、個々の魅力等から売買の対象となることもあります。一般的には建物を除却して譲渡することになるため、負担超過となります。この負担超過が「空き家の片付け」を先延ばしさせる根幹的な要因の一つといわれているため、行政として利活用を促進すべき空き家と位置付ける場合は、空家等活用促進区域の指定などにより建築規制の最適化を図ることや、負担超過となる費用の一部を支援するなどの施策により、流動化を後押しすることが考えられます。

【第4象限】

第4象限（ $X+$ ・ $Y-$ 領域）の代表的な例として、利便性の高い地域にある老朽化した空き家が挙げられます。土地建物売却収入が建物除却費用を上回ることから、売買は可能と考えられますが、建物健全性（持続可能性）は見込まれないことから、譲渡などに合わせて除却を促進することが有効と考えられます。負担超過となるケースは限られるため、行政とし

て過大な支援は控える必要がありますが、転入促進や健全な市街地形成など、都市形成上特に重点的に対策すべき空き家と位置付ける場合には、空家等活用促進区域の指定などにより重点化を図ったうえで、除却費用の一部を支援することが考えられます。（既存の老朽危険空家除却事業補助金は、防災・安全性を担保するため、第1象限～第4象限のいずれに該当する空き家も均しく対象とします。）

第4項 空き家対策の基本的方向性

基本的問題意識と同じく、小委員会とりまとめを踏まえ、本市における空き家対策の基本的方向性を次のとおりまとめます。

【本市における空き家対策の基本的方向性】

〔1〕活用困難な空き家の除却等の取組を加速化・円滑化する。

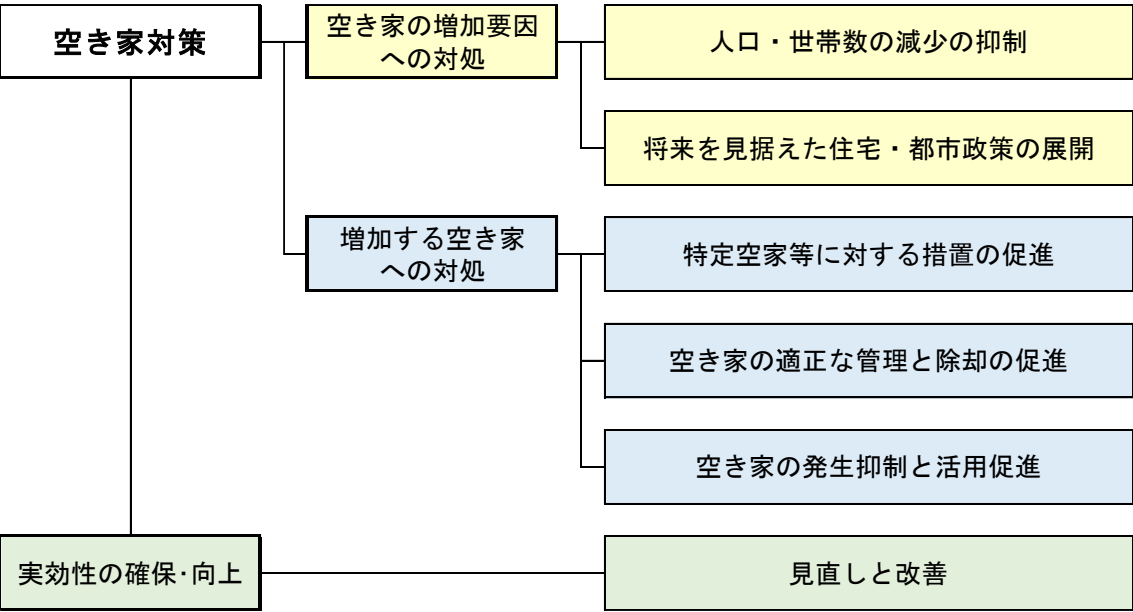
〔2〕早期活用を基本に、所有者や活用希望者の判断を迅速化する取組を進める。

〔3〕空き家の発生抑制、適切な管理や活用を促進し、地域経済やコミュニティの活性化に繋げる。

〔4〕民間や地域の活動を促進し、地域が連携した総合的な取組を進める。

第5項 本市における空き家対策の体系

前項の基本的方向性を踏まえ、本市における空き家対策について、その領域ごとに区分して検討し、対策を講じます。



第3章 本市における具体的な空き家対策について

第1節 空き家の発生要因への対処

第1項 人口・世帯数の減少の抑制

第1目 人口減少対策

国立社会保障・人口問題研究所の「日本の地域別将来推計人口（令和5（2023）年推計）」によれば、2050年の本市の将来推計人口は26,330人であり、令和2（2020）年の人口33,903人を100とすると78まで減少するものと推計されています。

このような人口減少の流れに対して、本市に限らず、「まち・ひと・しごと創生法（平成26年法律第136号）」、「少子化社会対策基本法（令和4年法律第77号）」を中心とした取組が進められています。

本市においても、東温市まち・ひと・しごと創生総合戦略を策定した平成27（2015）年度以降、各種の施策に集中的に取り組んだ結果、平成28（2016）年から令和5（2023）年の8年で1,113人、年平均139.1人の転入超過（平成28（2016）年から令和2（2020）年は5年連続）となり、各種の地方創生に向けた取組は、人口減少ペースの緩和に一定の効果があったものと分析しています。

これらの傾向や取組実績を踏まえ、空き家対策分野においても転入検討者の意識に訴えかけるインパクトのある事業を展開し、多様な世代から選ばれるまちを育てていくことで、転入超過傾向の維持・向上及び人口ピラミッドの若返りを図ることが目標となります。

第2目 二地域居住の促進

空き家の利活用においては、終の棲家としてだけでなく、二地域居住を指向する人々に向けた物件として有効となる可能性を秘めています。「広域的地域活性化のための基盤整備に関する法律（平成19年法律第52号）」については、地方への人の流れの創出・拡大を通じて地域の活性化を図るため、二地域居住者向けの住まい・なりわい・地域住民との交流のための環境整備等を内容とする「広域的地域活性化のための基盤整備に関する法律の一部を改正する法律（令和6年法律第31号）」が令和6年5月に公布され、令和6年11月1日に施行されました。本市においても、従来の取組に加え、二地域居住促進のための新たな取組を研究します。

第2項 将来を見据えた住宅・都市政策の展開

第1目 将来の住宅需要への対応

人口減少に伴い、住宅・宅地に余剰が生じることから、国民1人当たりの住宅面積及び宅地面積が増加していくとの見方もあります。しかし、実態としては住宅のコンパクト化や合理化の流れはしばらく続くと思われることから、本市においては都市の無秩序な拡大を抑制しつつ、既存市街地における都市基盤の充実を図ることが、今後の住宅需要に対応していく上での当面の課題と考えられます。

第2目 カーボンニュートラル2050への対応

カーボンニュートラル2050に実現に向けて、住宅・建築分野でも省エネ対策が進められています。

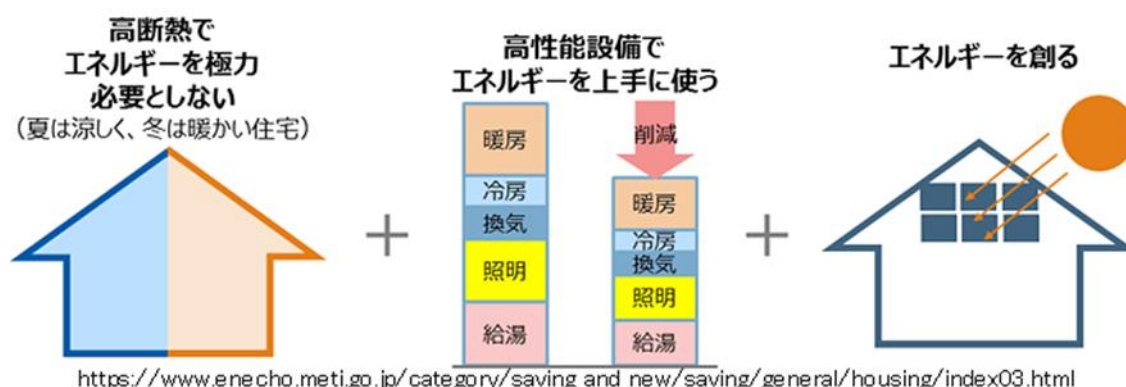
令和7(2025)年4月から住宅省エネ基準への適合が義務化され、令和12(2030)年までには、住宅省エネ基準からZEH基準(*)に引き上げられます。

新築住宅については、地域を問わず基準への適合が義務付けられ、これに適合していない住宅については既存不適格建築物と位置付けられます。

建築物・住宅の選好傾向と需給関係に影響することが想定されます。

(*) ZEH基準

「ZEH(ゼッチ)」とは、建物の断熱性能を高めて、高効率な設備を導入することによって消費するエネルギーを少なくすることで「省エネ」を実現するとともに、太陽光発電などの再生可能エネルギーを創り出す「創エネ」によって、エネルギー収支が正味ゼロになることを目指した住宅(Net Zero Energy House(ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス))です。ZEH基準は正味「エネルギー収支ゼロ」の基準です。



既に、令和 6(2024)年 4 月以降に建築確認申請を行った新築建築物の販売・賃貸を行う場合には広告等へ所定のラベルを表示することが求められています。

新築建築物の販売等の際は、所定のラベルを広告等に表示する必要があります。(既存建築物についても表示を推奨)

- 2024.4.1以降に確認申請を行った物件(新築建築物)の販売・賃貸を行う場合には、広告等へ所定のラベルを表示する必要があります。
- 2024.4.1より前に確認申請を行った物件(既存建築物)についても、省エネ性能が判明している場合には新築と同様に表示することを推奨しています。



第3目 都市再生(立地適正化)の推進

都市計画の分野では、空き家問題は、人口減少等の急速な進行に伴う「都市のスポンジ化」の核として捉えられており、従来の都市の拡大をコントロールするための都市計画から、人口減少を前提として都市を最適化するための都市計画への転換が進んでいます。

この流れの中で、人口減少・高齢化社会に対応するコンパクトなまちづくりを推進するために都市再生法、都市計画法等が改正され、各地で立地適正化計画の策定と実施が進められています。

コンパクトなまちづくりを進めていくうえで、都市政策と住宅政策は密接に連携しながら進めていくことが求められ、空き家対策においても個別の案件処理だけにとらわれるのではなく、都市全体を俯瞰した政策立案が必要となります。

このため、本市では空家法改正で制度化された空家等活用促進区域の制度を積極的に活用していく方針とし、具体的な区域設定については本計画の期間内に調査・検討を進める方針とします。

都市再生特別措置法等の一部を改正する法律（令和2(2020)年6月10日公布）
⇒安全で魅力的なまちづくりの推進が必要

安全なまちづくり【都市計画法、都市再生特別措置法】

△災害ハザードエリアにおける新規立地の抑制

○開発許可制度の見直し

- * 災害レッドゾーンでの開発について、自己業務用施設も原則禁止
- * 市街化調整区域の浸水ハザードエリアにおける住宅等の開発を抑制

○住宅等の開発に対する勧告・公表

- * 立地適正化計画の居住誘導区域外における災害レッドゾーン内での住宅等の開発について勧告を行い、これに従わない場合は公表できることとする

△災害ハザードエリアからの移転の促進

○市町村による移転計画制度の創設

- * 災害ハザードエリアからの円滑な移転を支援するための計画を作成

△災害ハザードエリアを踏まえた防災まちづくり

- * 立地適正化計画の居住誘導区域から災害レッドゾーンを原則除外
- * 立地適正化計画の居住誘導区域内で行う防災対策・安全確保策を定める「防災指針」の作成
- * 避難路、防災公園等の避難地、避難施設等の整備や警戒避難体制の確保等

魅力的なまちづくり【都市再生特別措置法、都市計画法、建築基準法】

△「居心地が良く歩きたくなる」まちなかの創出

都市再生整備計画に「居心地が良く歩きたくなる」まちなかづくりに
取り組む区域を設定し、以下の取組を推進

○「居心地が良く歩きたくなる」空間の創出

- * 官民一体で取り組むにぎわい空間の創出

○まちなかを盛り上げるエリアマネジメントの推進

- * 都市再生推進法人のコーディネートによる道路・公園の占用手続の円滑化

△居住エリアの環境向上

○日常生活の利便性向上

- * 立地適正化計画の居住誘導区域内において、住宅地で病院・店舗など日常生活に必要な施設の立地を促進する制度の創設

○都市インフラの老朽化対策

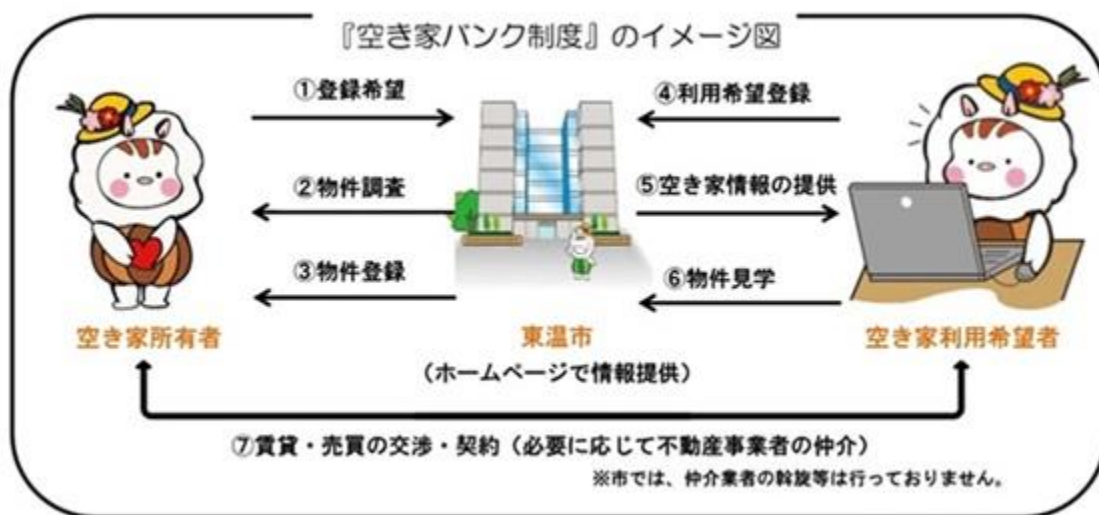
- * 都市計画施設の改修について、立地適正化計画の記載事項として位置付け

第4目 自然災害の激甚化・頻発化への対応

自然災害の激甚化・頻発化に対して、「強くしなやかな国民生活の実現を図るための防災・減災等に資する国土強靱化基本法（平成 25 年法律第 95 号）」が制定され、国、都道府県、市町村が広範な防災対策に取り組んでいます。また、「南海トラフ地震防災対策推進地域」として指定されていることから、「南海トラフ地震に係る地震防災対策の推進に関する特別措置法（平成 14 年法律第 92 号）」に基づく防災対策の取組も進められています。

自然災害にどう対応するかは、空き家対策の直接的な課題ではありませんが、政策的整合性を常に保つことが求められます。

本市では、耐震性等の不足や管理不全が見られる空き家を空き家バンクに登録しようとする際に一定の制限を設けるなど、近い将来の災害に備えた防災・減災を最優先に空き家対策施策を運用する方針とします。



「東温市空き家バンク制度案内パンフレット」から

第2節 特定空家等に対する措置の促進

第1項 特定空家等

第1目 特定空家等の要件

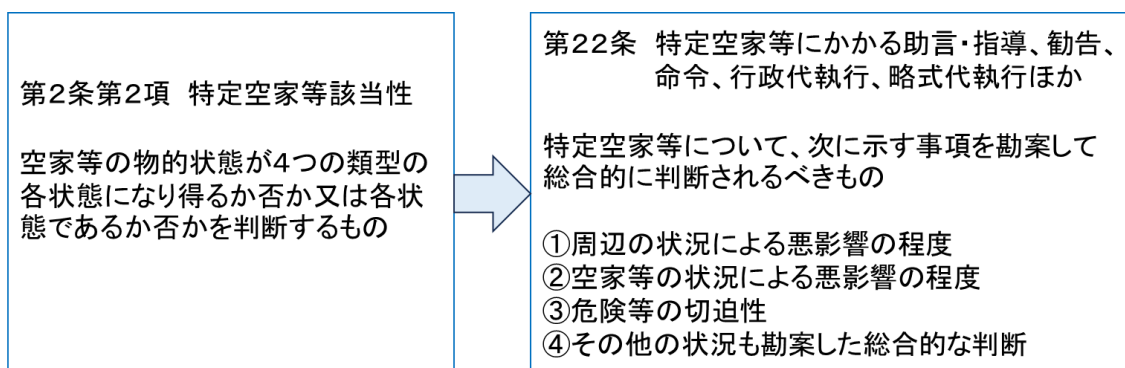
特定空家等については、空家法第2条第2項において、「そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等」と記されており、次の4種類のいずれかに該当するものです。

- (イ) 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
- (ロ) そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- (ハ) 適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態
- (ニ) 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

特定空家等として判断するかどうかの基準は、空家法では抽象的な表現に留まっていることから、国のガイドラインを踏まえたうえで、市町村において具体的な判断基準（市町村特定空家等判断基準）を定める必要があります。

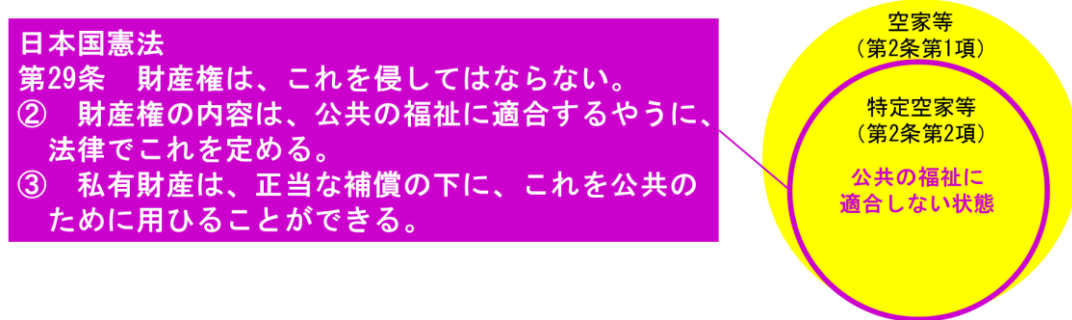
特定空家等判断基準は、第2条第2項に規定される特定空家等の該当性を判断する基準に留まり、第22条（行政指導、行政処分及び行政代執行）の適用に係る判断は別に行う必要があります。

このため、本市における運用手順としては、第2条第2項に基づく特定空家等であるかどうかの判断を行った後、公共の福祉を害するおそれに応じて、第22条に規定される行政指導、行政処分及び行政代執行の適用を検討・判断する方針とします。



第2目 特定空家等該当性判断

特定空家等の該当性判断(第2条第2項)は、空家法第22条と相まって、憲法第29条に規定される「財産権の自由」を制限するものであり、その判断は法に基づき基準と手順を定め、慎重に行う必要があります。



従って、空家法第2条第2項に示される特定空家等の定義、ガイドラインに示される基準(空家法第22条第16項)、都道府県が示す基準案(技術的助言(空家法第4条第2項))などに基づき、市町村長が気候風土等の地域の実情を踏まえた市町村特定空家等判断基準を定めて、これに基づいて運用されるものです。

【本市特定空家等判断基準】

愛媛県においては、平成27(2015)年12月に「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」が示され、本市においては、これを準用しています。

なお、改正空家法施行(令和5(2023)年12月)に伴い、従来の判断基準をベースにした「県内における「管理不全空家等」・「特定空家等」と判断するための判定基準(案)について」(以下「愛媛県基準案」といいます。)が示されています。

第2項 特定空家等に対する措置

第1目 第22条の構成

空家法第22条では、市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、「当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置」をとるよう行政指導又は行政処分を行い、最終的には行政代執行することも可能とされています。

その構成は次のようになっています。

条項	内 容
第1項	助言・指導（行政指導）
第2項	勧告（行政指導／最後通牒）
第3項	命令（行政処分）
第4項	事前通知と意見書の提出等
第5項	公開による意見聴取等
第6項	公開による意見聴取等
第7項	公開による意見聴取等
第8項	公開による意見聴取等
第9項	行政代執行
第10項	略式代執行（所有者不明の場合）
第11項	緊急代執行（新）（勧告発出後で災害時等）
第12項	略式代執行、緊急代執行の費用徴収（新）
第13項	命令にかかる標識の設置その他の方法による公示
第14項	命令にかかる標識の設置
第15項	行政手続法第3章（第12条及び第14条除く）適用除外
第16項	ガイドライン
第17項	その他

第1項に規定される「助言・指導」は、例えば「この建物のここが傷んでいるので、早期に措置を講じてください」という行政指導であり、状況等に応じて、複数回にわたり発することができます。

第2項に規定される「勧告」は、第1項の助言・指導を発しても改善がみられない場合に、その「悪影響の程度と危険等の切迫性」の高まりに応じて、例えば「この建物のここが崩落しそうだから、○月○日までにここをこうしてください」という行政指導です。なお、勧告に応じない場合、その勧告に係る措置をとることを命令することになり、さらに命令に応じない場合、勧告した内容を行政代執行することになることを想定しておく必要があります。

第3項に規定される「命令」は、第2項の勧告を受けた者が正当な理由がないにもかかわらず勧告された措置を講じないまま、さらに「悪影響の程度と危険等の切迫性」が高まった場合に、例えば「この建物のここが崩落しそうだから、○月○日までにここをこうするように（勧告した内容を措置するように）命じます」という行政処分です。なお、この行政処分は不利益処分ですので、命令の発出に先立ち第4項から第8項までの手順を踏む必要があります。

第9項に規定される「行政代執行」は、第3項の命令を発したにもかかわらず、命令した措置を講じず、「悪影響の程度と危険等の切迫性」が放置し難い水準まで高まった際に行われるものであり、行政代執行法(昭和23年法律第43号)の定めるところに従い実行します。

第10項に規定される「略式代執行」は、所有者を確知できないとき(所有者不明の場合)に実施するものです。これに係る「悪影響の程度と危険等の切迫性」の判断は、第9項に基づく行政代執行と変わるものではありません。

第11項に規定される「緊急代執行」は、空家法改正で新設された規定で、所有者に対して勧告までの手続をとった後に、災害等による緊急性が認められる場合に代執行し得ることを規定したものです。

第12項は、略式代執行及び緊急代執行に係る費用徴収について、行政代執行法の規定を準用することができる旨の規定を空家法改正で新設したものです。

第22条について、各項を時系列に並べ替えると次のようになります。

条 項	内 容
第1項	助言・指導（行政指導）
第2項	勧告（行政指導／最後通牒）
第4項	事前通知と意見書の提出等
第5項	公開による意見聴取等
第6項	公開による意見聴取等
第7項	公開による意見聴取等
第8項	公開による意見聴取等
第3項	命令（行政処分）
第13項	命令にかかる標識の設置その他の方法による公示
第14項	命令にかかる標識の設置
第9項	行政代執行
第10項	略式代執行（所有者不明の場合）
第11項	緊急代執行（新）（勧告発出後で災害時等）
第12項	略式代執行、緊急代執行の費用徴収（新）
第15項	行政手続法第3章（第12条及び第14条除く）適用除外
第16項	ガイドライン
第17項	その他

第2目 平等取扱い原則、比例原則及び適正手続の保障の原則

特定空家等への対処については、最終的に財産権の自由を制限するものであることから、「平等取扱い原則」、「比例原則」及び「適正手続の保障の原則」が堅持されなければなりません。

第3目 悪影響の程度と危険等の切迫性に応じた空家法第22条の適用の限度

ガイドラインが求める特定空家等の「悪影響の程度と危険等の切迫性」の総合判断は、定量的な指標によることが困難とされていますが、適正な運用を期するため、助言・指導、勧告又は命令並びに代執行に応じて整理し、比例原則の遵守に努めます。

悪影響の程度と危険等の切迫性に応じた空家法第22条の適用の限度

特定空家等の 該当項目	悪影響の程度と危険等の切迫性			
そのまま放置すれば著しく保安上危険となるおそれのある状態	地域住民等の生命、身体又は財産に危険を及ぼすおそれがある。	地域住民等の生命、身体又は財産に著しい危険を及ぼすおそれがある。	地域住民等の生命、身体又は財産に著しい危険が切迫している。	地域住民等の生命、身体又は財産に著しい危険が切迫しており、そのまま放置できない。
そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態	地域住民等の健康に悪影響を及ぼすおそれがある。	地域住民等の健康に著しい悪影響を及ぼすおそれがある。	地域住民等の健康だけでなく生命、身体又は財産の危険が切迫している。	地域住民等の健康だけでなく生命、身体又は財産の危険が切迫しており、そのまま放置できない。
適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態	既存の景観に関するルールに適合しない。	既存の景観に関するルールに著しく適合しない。	上の2項目に相当する事態は通常想定されない。	上の2項目に相当する事態は通常想定されない。
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	地域住民等の生活環境に悪影響を及ぼしている。	地域住民等の生活環境に著しい悪影響を及ぼしている。	〔 同上 〕	〔 同上 〕
措置の限度	助言・指導 (第22条第1項)	勧告 (第22条第2項)	命令 (第22条第3項)	代執行 (第22条第9-11項)

第4目 適正な行政手続の遵守

特定空家等への対処は、「悪影響の程度と危険等の切迫性」に限界づけられるとともに、適正な行政手続の遵守」が求められます。

特定空家等4類型の内「そのまま放置すれば著しく保安上危険となるおそれのある状態」の場合						
「悪影響の程度と危険等の切迫性」による限界づけ	地域住民等の生命、身体又は財産に著しい危険が切迫しており、そのまま放置できない。	行政代執行 第22条第9項				
	地域住民等の生命、身体又は財産に著しい危険が切迫している。	命令 第22条第3項				
	地域住民等の生命、身体又は財産に著しい危険を及ぼすおそれがある。	勧告 第22条第2項				
	地域住民等の生命、身体又は財産に危険を及ぼすおそれがある。 特定空家等判断基準(第2条第2項)	助言・指導 第22条第1項				
	管理不全空家等判断基準(第13条第1項)	管理勧告 第13条第2項				
		管理指導 第13条第1項	(管理状態)	(管理改善なし)	(物的状態)	(物的状態悪化)
		行政指導	行政指導	行政指導	行政指導	行政処分 行政代執行
適正な行政手続の遵守						

*第22条に基づく行政指導と第13条に基づく行政指導とを区別するために、第13条に基づく指導を「管理指導」、同条第2項に基づく勧告を「管理勧告」というものとします。

第5目 第2条第2項の判断と第22条の判断

第2条第2項に基づく特定空家等の該当性判断については、物的判断が中心となることから、職員による評価・判断が可能です。また、そうすることにより、本市の政策目的と市民が求める対応ニーズに合致した迅速かつ合理的な対処が実現されます。

一方、第22条に基づく命令等の判断、すなわち「悪影響の程度と危険等の切迫性」に係る判断については、様々な専門家の協議により結論を見出すことが適当であると考えられます。

空き家が増加するなか、迅速な事務処理に対する要請は益々高まるものであり、格別の事由のない限り、物的状態を中心とした客観的な評価をもって特定空家等であると判断したものについては、原則として速やかに助言・指導を発するものとします。そのうえで、助言・指導を発した旨を空家等対策協議会へ報告するものとします。

なお、管理指導及び管理勧告については、あくまで管理を適正に行うことを指導するものに過ぎず、直接に命令(不利益処分)につながるものではないことから、市長の判断のみで実施し、空家等対策協議会は件数を報告することに留めます。

すでに、空家法施行からおおよそ 10 年経過しており、未知の特定空家等の案件が不意に出現するとは考え難いことから、実務上は、まずは第 13 条に規定された管理不全空家等に係る管理指導又は管理勧告を発し、その後に特定空家等として対処を進めることが想定されます。

第 6 目 調査

特定空家等に係る調査は、特定空家等への対処の基礎となります。

調査に関する権限は、第 9 条に規定されています。なお、空家法改正において、第 2 項に特定空家等について所有者から報告を求める報告徴収権が規定されました。

外観目視により物的状態を把握し、近い将来を含めて何らかの指導の必要が認められる場合は、登記簿、戸籍、住民基本台帳、固定資産税課税台帳などによる権利関係の把握を進めます。

権利関係に係る調査を終え次第、把握し得る全ての権利者に対して一斉に「事実照会・支援表明」を発します。共有持分の大小などにかかわらず、以後も同様に、把握し得る全ての権利者に同一に対応を行い、本市の行動が権利者間の不協和音の原因にならないよう配慮します。

また、空き家の物的状態や利用状態については、必要に応じて定量的把握（数値による把握）と定期的な把握を行い、命令等に際して悪影響が生じないようにします。

なお、勧告に先立ち、所有者の同意・不同意に関わらず、空家法第 9 条第 2 項に基づく立入調査を行い、命令及び行政代執行並びに民法の活用能耐え得るように現況把握を行います。

第 7 目 行政指導の実施

空家等が適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認めるときは、まず、当該状態にあると認められる空家等（以下「管理不全空家等」という。）の所有者等に対して「事実照会・支援表明」を発します。法定の書類ではないので、その表現・内容は事案に応じたものとし、空家法第 9 条第 1 項に基づく調査として「権利者に間違いはないか。利用状況はどうか」という確認を得るとともに、第 12 条に基づく情報提供として「可能な限り支援するので管理不全な状態に対処しませんか」と促します（共有の場合は、全ての権利者に対して一斉に実施します。）。

この情報提供で具体的な反応がみられないときは、早期判断・早期対応の立場から、第 13 条第 1 項に基づく管理指導、同条第 2 項に基づく管理勧告を進め、特定空家等に該当すると判断される場合は、第 22 条第 1 項に基づく助言・指導を発します。助言・指導については、適時指導の必要性から、市長判断（決裁規定等に則った判断）により助言・指導を発し、直近の空家等対策協議会で報告するものとします。なお、助言・指導は、必要に応じて複数回発することが可能です。

同条第 2 項に規定される勧告以降の対処については、適時性ではなく計画性・必要性が求められます。解決までの見通しを立てたうえで、空家等対策協議会に諮るものとします。

なお、勧告以降の動きについては、行政処分、行政代執行に関わるものであり、空家法をはじめ法令の規定に則り実施することになります。

第8目 民法の活用（司法手続の併用）

空き家は個人の財産であることから、第22条による対処だけに頼るのではなく、民法を活用した司法手続を併用することが有益であると考えられます。

第22条による対処については、公権力をもって財産権の自由を例外的に制限するものであり、厳格な手順が設けられていますが、民法の下では対等な立場で私権と私権との争いごとを解決しようとするものであり、市町村長側のみが厳格なルールの下に置かれるものではありません。司法手続の併用については、勧告の発出の際に、併せて検討するものとします。

司法手続を併用することで、所有者が事態の重大さを理解し易い状況になります。また、法律事務として弁護士に委託したうえで、司法判断を求めるものであることから、後日の訴訟リスクが皆無であるうえに、職員の負担軽減により複数の案件を同時に進めることも可能です。

第3項 自発的な措置の支援

特定空家等に至る事案については、概ね、所有者自身では手に負いかねる課題が存在します。行政代執行や司法手続による解決を進めるよりも、所有者による自発的な措置を支援する方が円滑かつ早期の解決が可能となる場合があります。

空家等所有者の経済的な課題については、老朽危険空家除却事業補助金により相当程度対応できており、一定の効果を得ていますが、国庫補助金及び県補助金を活用していることから様々な制限があります。また、「現状では補助金の対象とならないので、補助金の対象となる状態となるまで放置しよう」という望ましくない考え方も一部に見られることから、適正管理についてさらなる啓発も必要となっています。

また、遺産分割協議がまとまらない、法定相続人の所在が不明などの事案では、家庭裁判所や専門家を活用することを勧奨することなどが考えられます。さらに、隣接地を使用できれば除却できるにも関わらず、それが叶わず放置に至っているという事案では、支援法人等の活用も視野に入ります。

自発的な措置の支援は、行政代執行等に至るまでの状況の悪化を抑制することにも繋がることから、その有用性は高いものと考えられます。

第4項 緊急避難措置

地震、台風、大雪などに起因して、空家法に基づく命令や代執行では間に合わず、防災安全上の必要性から最小限の緊急避難的な措置が求められる事案が増加しています。

そこで、民法第720条第2項に規定される緊急避難を限度とする即時執行について、費用負担に関する事項も含めて、条例により制度整備を進めることを検討します。

民法(明治29年法律第89号)

(正当防衛及び緊急避難)

第720条 他人の不法行為に対し、自己又は第三者の権利又は法律上保護される利益を防衛するため、やむを得ず加害行為をした者は、損害賠償の責任を負わない。ただし、被害者から不法行為をした者に対する損害賠償の請求を妨げない。

2 前項の規定は、他人の物から生じた急迫の危難を避けるためその物を損傷した場合について準用する。

民法第720条第2項に規定される緊急避難の例としては、崩落等による被害を防ぐためにシートやネットを掛けること、少しの風で飛散しそうなものを予防的に取り除くこと、屋根の積雪により他害の危険性がある場合に除雪すること、倒壊を防ぐために支柱を施すこと等が挙げられます。所有者等に対して費用負担を求めるものであるため、工法等については経済的合理性が求められます。

弘前市「空き家等の緊急安全措置実施判断基準マニュアル」

- ①シートで覆うこと
- ②剥離し、又はそのおそれがあるトタン等を除去すること
- ③開口部を閉鎖すること
- ④道路等へはみ出した樹木の枝葉等を除去すること
- ⑤病害虫を駆除すること
- ⑥倒壊し、又はそのおそれがある工作物を除去すること
- ⑦その他市長が必要と認める措置 (例)道路に落雪の危険がある屋根雪の雪下ろし

<http://www.city.hirosaki.aomori.jp/gaiyou/chosya/gyousei/shiryou3-1.pdf>

突発的な事態に対処するものとはいえ、本来は、所有者等に対して自ら対処することを求めるべきものであり、その費用負担は所有者に求めます。

第3節 空き家の適正な管理と除却の促進

第1項 空き家の適正な管理

第1目 空き家の適切な管理の指針

国土交通大臣及び総務大臣は、空家法第6条において「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（以下「基本指針」という。）」を定めるものとされ、同条第2項において「空家等が管理不全空家等や特定空家等とならないために必要となる所有者等による空家等の適切な管理の指針」（以下「管理指針」といいます。）を定めるものとされています。

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日付け総務省・国土交通省告示第1号
（最終改正 令和5年12月13日付け総務省・国土交通省告示第3号）

三 所有者等による空家等の適切な管理について指針となるべき事項

1 所有者等による空家等の適切な管理の必要性

空家等は私有財産であるが、その適切な管理が行われていないことにより、防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすおそれがある。そのため、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、公共の福祉の増進に寄与する観点から、所有者等が空家等の適切な管理を行うことが社会的にも要請されているところである。

また、空家等の適切な管理を行い、資産価値をできる限り保全することで、空家等を活用することができる状態が維持され、将来的な所有者等による空家等の活用や、空家等の活用を通じた公共の福祉の増進や地域の活性化にも寄与することが期待できる。

こうした観点から、当面、空家等の活用や除却ができない場合には、次の点を踏まえつつ、所有者等による空家等の適切な管理の確保を図ることが重要である。

2 空家等の適切な管理のために所有者等が留意すべき事項

空家等が管理不全空家等や特定空家等とならないために必要となる所有者等による空家等の適切な管理の指針を以下に掲げる。

なお、空家等が管理不全空家等や特定空家等にならないようするための以下に掲げる指

針以外にも、行うことが望ましい日常的な管理として、定期的な郵便物等の確認・整理、冬期における給水管の元栓の閉栓等が考えられる。

（管理の指針）

空家等は、不具合の発生が発見されにくいことから、傷みが早く進行する傾向にある。そのため、所有者等は、空家等が管理不全空家等や特定空家等とならないよう、次の①から④に掲げる例を参考として、一定の頻度で点検を行うとともに、空家等に破損等が見られる場合にはその修繕等を行うことが必要である。また、以下の事象の発生を予防するためには、定期的に通気や換気等の管理を行うことが求められる。

また、地震、強風、大雨、著しい降雪等の後には、次の①から④に掲げる点検対象となる事象が生じていないかの確認が必要である。また、強風、大雨、著しい降雪等の前には、部材の剥落など当該事象の兆候が生じていないかを確認しておくことが望ましい。

空家等の管理は所有者等が行うことが基本である。そのため、少なくとも定期的な管理は自ら行うとともに、その際には、点検対象となる事象を意識しつつ、当該事象やその兆候が生じていないかを確認することが必要である。

一方で、点検や補修等は、その内容によっては専門性を要するものもある。このような場合には、空家等の管理を行う事業者、空家等の点検を行う事業者、空家等の補修工事等を行う事業者、空家等管理活用支援法人等に委託をすることが考えられる。また、遠隔地に所在するなどこれらの管理をやむを得ず所有者等が自ら行うことができない場合等は、定期的な管理も含め、これらの者に管理を委託することが考えられる。

①保安上危険の防止のための管理

・倒壊の防止

建築物、これに附属する門、塀、屋外階段等又は立木の倒壊を防止することが必要である。そのための点検対象となる事象としては、建築物の傾斜、屋根の変形、外装材の剥落若しくは脱落、構造部材（基礎、柱、はりその他の構造耐力上主要な部分をいう。以下同じ。）の破損、腐朽、蟻害、腐食等若しくは構造部材同士のずれ（以下「構造部材の破損等」という。）若しくは雨水浸入の痕跡、門、塀、屋外階段等の傾斜若しくは構造部材の破損等又は立木の傾斜若しくは幹の腐朽が考えられる。これらの事象が認められた場合は、構造部材等の補修、防腐、防蟻若しくは防錆処理又は立木の伐採、補強等を行うことが考えられる。

また、これらの事象の発生を予防するためには、定期的に通気や換気を行うことが必要である。

・擁壁の崩壊の防止

擁壁の崩壊を防止することが必要である。そのための点検対象となる事象としては、擁壁の一部の崩壊、土砂の流出、ひび割れ等の部材の劣化、水のしみ出し、変状又は水抜き穴の排水不良が考えられる。これらの事象が認められた場合は、補修又は清掃を行うことが考えられる。

また、これらの事象の発生を予防するためには、定期的に水抜き穴の清掃を行うことが必要である。

・落下の防止

外装材、屋根ふき材、手すり材、看板等（上部にあるものに限る。以下「外装材等」という。）、軒、バルコニーその他の突出物（以下「軒等」という。）又は立木の大枝の落下を防止することが必要である。そのための点検対象となる事象としては、外装材等の剥落、脱落、破損若しくは支持部材の破損、腐食等、軒等の脱落、傾き若しくは支持部分の破損、腐朽等又は立木の大枝の部分的な脱落、折れ若しくは腐朽が考えられる。これらの事象が認められた場合は、補修、撤去、防腐若しくは防錆処理又は立木の大枝の剪定等を行うことが考えられる。

・飛散の防止

屋根ふき材、外装材、看板等（以下「屋根ふき材等」という。）又は立木の大枝の飛散を防止することが必要である。そのための点検対象となる事象としては、屋根ふき材等の剥落、脱落、破損若しくは支持部材の破損、腐食等又は立木の大枝の部分的な飛散、折れ若しくは腐朽が考えられる。これらの事象が認められた場合は、補修、撤去若しくは防錆処理又は立木の大枝の剪定等を行うことが考えられる。

②衛生上有害の防止のための管理

・石綿の飛散の防止

吹付け石綿等の飛散を防止することが必要である。そのための点検対象となる事象としては、吹付け石綿の露出若しくは周囲の外装材の破損等又は石綿使用部材の破損等が考えられる。これらの事象が認められた場合は、除去、囲い込み又は封じ込めを行うことが考えられる。

・健康被害の誘発の防止

汚水等、害虫等又は動物の糞尿等による健康被害の誘発を防止することが必要である。そのための点検対象となる事象としては、汚水等の流出、排水設備（浄化槽を含む。以下同じ。）の破損等、害虫等の発生、水たまりや腐敗したごみ等又は動物の糞尿等若しくは棲みつきが考えられる。これらの事象が認められた場合は、補修、処理、清掃、駆除等を行うことが考えられる。

また、これらの事象の発生を予防するためには、定期的に清掃等を行うことが必要である。

③景観悪化の防止のための管理

景観悪化を防止することが必要である。そのための点検対象となる事象としては、屋根ふき材、外装材、看板等の色褪せ、破損若しくは汚損又はごみ等の散乱若しくは山積が考えられる。これらの事象が認められた場合は、補修、撤去、清掃等を行うことが考えられる。

また、これらの事象の発生を予防するためには、定期的に清掃を行うことが必要である。

④周辺の生活環境の保全への悪影響の防止のための管理

・悪臭の防止

汚水等、動物の糞尿等又は腐敗したごみ等による悪臭の発生を防止することが必要である。そのための点検対象となる事象としては、排水設備周辺の臭気、排水設備の破損等若しくは封水切れ、動物の糞尿等若しくは棲みつき又は腐敗したごみ等が考えられる。これらの事象

が認められた場合は、補修、封水の注入、駆除、清掃等を行うことが考えられる。

また、これらの事象の発生を予防するためには、定期的に封水の注入及び清掃を行うことが必要である。

・不法侵入の防止

開口部等の破損等による不法侵入を防止することが必要である。そのための点検対象となる事象としては、不法侵入の形跡又は開口部等の破損等が考えられる。これらの事象が認められた場合は、補修等を行うことが考えられる。

・落雪による通行障害等の防止

落雪による通行障害等を防止することが必要である。そのための点検対象となる事象としては、頻繁な落雪の形跡、屋根等の堆雪若しくは雪庇又は雪止めの破損等が考えられる。これらの事象が認められた場合は、雪下ろし又は雪止めの補修を行うことが考えられる。

また、これらの事象の発生を予防するためには、定期的に積雪の状況に応じた雪下ろしを行うことが必要である。

・立木等による破損・通行障害等の防止

立木の枝等のはみ出しによる周囲の建築物の破損又は歩行者等の通行の妨げ等を防止することが必要である。そのための点検対象となる事象としては、立木の枝等のはみ出しが考えられる。これらの事象が認められた場合は、枝の剪定等を行うことが考えられる。

また、これらの事象の発生を予防するためには、定期的に枝の剪定等を行うことが必要である。

・動物等による騒音・侵入等の防止

動物等の棲みつき等による騒音の発生又は周辺への侵入等を防止することが必要である。そのための点検対象となる事象としては、動物等の棲みつき等が考えられる。これらの事象が認められた場合は、駆除等を行うことが考えられる。

本市においても、所有者等に対して管理指針に即した空き家の管理を求めるものですが、「誰も居ない空き家」で管理指針に示された状態を継続することは、決して容易なことではありません。

第2目 空き家の適正な管理の支援

所有者に対し、管理指針と空き家のリスク（住んでいないと建物の傷みが早いこと等）を周知するとともに、所有者自らが空き家の管理や除却を適切に行うことができるよう、これを支援する仕組みの充実に努めます。

また、固定資産税課税（住宅用地特例適用）について、適正かつ公平な課税の実現にさらに努めます。

第2項 管理不全空家等

【管理不全空家等に対する措置】

空家法改正において、特定空家等の発生を未然に防止する管理を促すための新たな制度として、第13条に「管理不全空家等」が規定されました。

市町村長は、空家等が管理不全空家等に該当すると認める場合、まずは第13条第1項に基づき、特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な措置をとるよう指導することができます。

この指導を行ったうえで、「なお当該管理不全空家等の状態が改善されず、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれ大きいと認めるとき」は、当該指導をした者に対し、特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な具体的な措置について勧告することができます。

なお、勧告を受けた管理不全空家等については、地方税法（昭和25年法律第226号）第349条の3の2等の規定により、固定資産税等の住宅用地特例の適用対象から除外されることになります。

（適切な管理が行われていない空家等の所有者等に対する措置）

第13条 市町村長は、空家等が適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認めるときは、当該状態にあると認められる空家等（以下「管理不全空家等」という。）の所有者等に対し、基本指針（第6条第2項第3号に掲げる事項に係る部分に限る。）に即し、当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な措置をとるよう指導をすることができる。

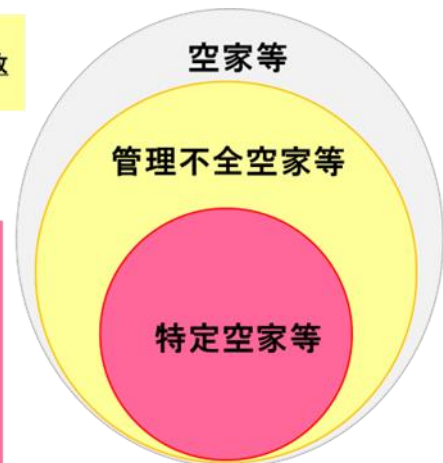
2 市町村長は、前項の規定による指導をした場合において、なお当該管理不全空家等の状態が改善されず、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれ大きいと認めるときは、当該指導をした者に対し、修繕、立木竹の伐採その他の当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な具体的な措置について勧告することができる。

管理不全空家等は、「そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態」と規定されています。つまり、特定空家等とは異なり公共の福祉を害する状態にはないため、財産権の自由を制限してまで行政が介入するものではなく、特定空家等の状態となることを未然に防ぐために法定された行政指導であることに留意して運用する必要があります。

管理不全空家等（第13条第1項）
 空家等が適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態

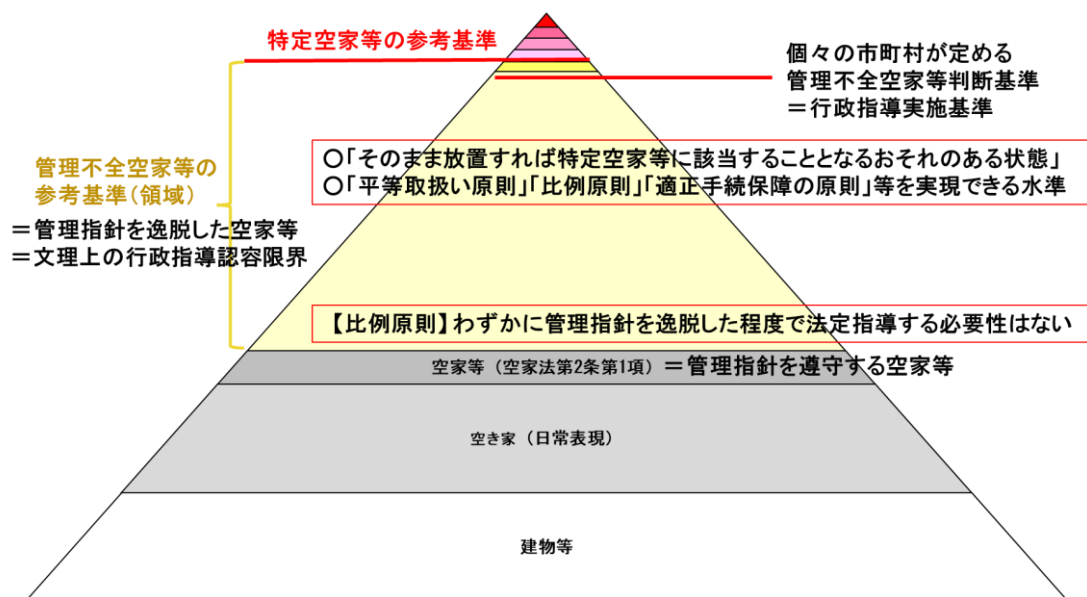
そのまま放置すれば
 特定空家等の4つのタイプのいずれかに
 該当することとなるおそれのある状態

特定空家等（第2条第2項）
 ①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
 ②そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態
 ③適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態
 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



【管理不全空家等の運用】

どのような空家等が管理不全空家等に該当するかについては、ガイドライン別紙1～4において、「管理不全空家等及び特定空家等の判断の参考となる基準（以下「参考基準」といいます。）」が示されていますが、管理不全の状態はかなり広く捉えることができるものとなっています。なお、管理不全空家等の参考基準は、管理指針を裏返したものと考えられ、「程度」を示す形容詞なども殆どみられません。



市町村特定空家等判断基準は、「公共の福祉と財産権の自由の均衡点」を具体化するための分水嶺であり、その位置は国、都道府県、市町村を通じて変わるものではありません。市町村は、国のガイドラインに即して、都道府県判断基準案に倣い、地域の実情に応じた基準を定めるものです。

一方、市町村管理不全空家等判断基準は、一定の枠の中で、地域の実情や行政資源を踏まえて、市町村が自らの分水嶺の位置を定めるものです。

分かりやすい例として、最も定量化し易い「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」の例を次に示します。

管理不全空家等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)
〔別紙1〕保安上危険に関して参考となる基準

【特定空家等】

1. 建築物等の倒壊
以下に掲げる状態の例であって建築物等の倒壊につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であると総合的に判断することが考えられる。

(1) 建築物

(特定空家等)

- ①倒壊のおそれがあるほどの著しい建築物の傾斜(1/20超が目安)
- ②倒壊のおそれがあるほどの著しい屋根全体の変形又は外装材の剥落若しくは脱落
- ③倒壊のおそれがあるほどの著しい構造部材(基礎、柱、はりその他の構造耐力上主要な部分を含む。以下同じ。)の破損、腐朽、蟻害、腐食又は構造部材同士のずれ

【管理不全空家等】

1. 建築物等の倒壊
以下に掲げる状態の例であって建築物等の倒壊につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であると総合的に判断することが考えられる。

(1) 建築物

(管理不全空家等)

中古住宅の傾斜許容限度 6/1,000

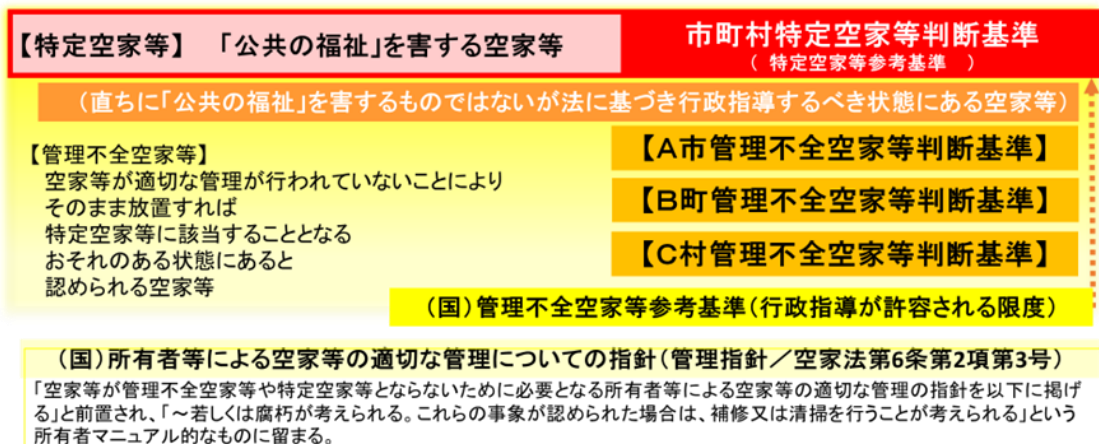
(住宅の品質確保の促進等に関する法律)

- ①屋根の変形又は外装材の剥落若しくは脱落
- ②構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食
- ③雨水浸入の痕跡

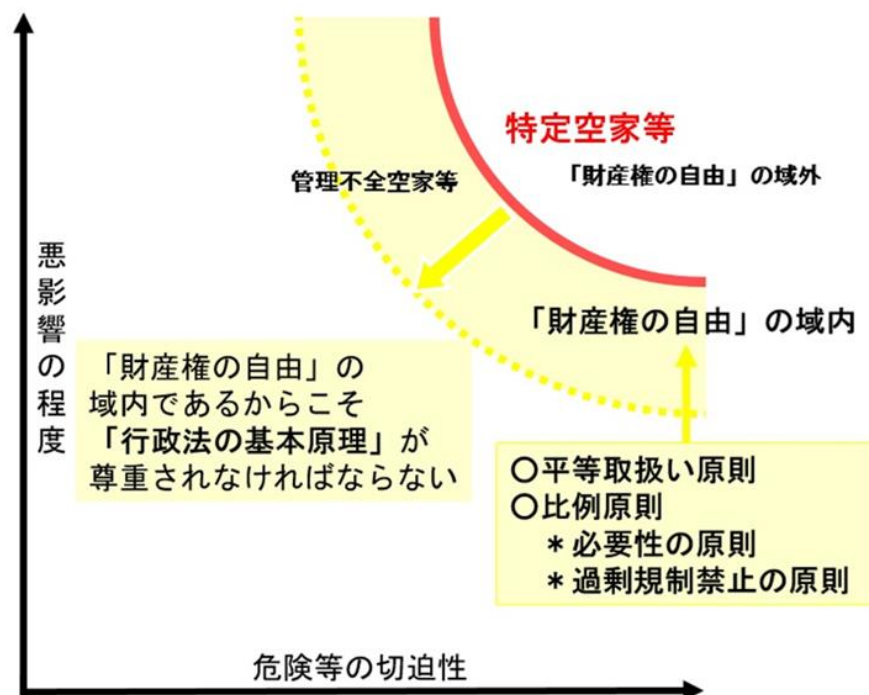
【特定空家等】の基準では、目安として建物の傾斜が 1/20 を超えれば特定空家等に該当するものと判断し得るものですが、【管理不全空家等】の基準では、傾斜に関する項目が示されていません(なお、中古住宅の取引については 6/1,000 が許容限度とされています。)

改正前の空家法は、公共の福祉を害する 4 つの状態を示し、これに該当する空家等を特定空家等と定義し、その「悪影響の程度と危険等の切迫性」に応じて財産権を制限できることを定めましたが、この特定空家等の概念や運用基準は改正空家法でも変わるものではなく、新設された管理不全空家等は、特定空家等の発生を予防するための行政指導です。

このことからすれば、管理不全空家等参考基準はあくまで参考として捉えるべきであり、平等取扱い原則や比例原則に照らして、適正な行政指導を行うために必要な基準を市町村として定める必要があります。



また、特定空家等が「財産権の自由を逸脱した存在」であり、管理不全空家等が「現時点では財産権の自由を逸脱していない存在」である以上、なおさらに平等取扱い原則や比例原則に照らして、適正な行政指導を実現することができる基準を市町村として定める必要があります。



【本市管理不全空家等判断基準】

本市においては、愛媛県基準案を準用するものとします。

ただし、この基準に該当する空き家を全て管理不全空家等として判断するのではなく、平等取扱い原則、比例原則などを踏まえ、次の基準により絞り込んで運用します。

【管理不全空家等の判断における運用基準】

特定空家等の発生を抑制するという趣旨に則り、特定空家等に近い状態の空き家を管理不全空家等と判断するものとし、次の指標により絞り込みます。

概ね 3 年のうちに特定空家等として助言・指導を行うことが想定されるものであること。【行政指導の必要性が具体的に想定されるものであること。】

【本市における管理不全空家等の導入時期・手順】

本市では、令和 7（2025）年度から、本計画に基づく管理不全空家等の運用を開始します。

本市ではこれまで、特定空家等に相当する空家等については、第 12 条に基づく行政指導（情報提供）を発していますが、第 22 条第 1 項（旧第 14 条第 1 項）に基づく助言・指導を発した実績を有しないため、管理不全空家等の運用開始に合わせて、特定空家等に係る助言・指導を含めた運用プロセス全体を見直し、より効果的・効率的な行政指導の仕組みを構築します。

〔空家等全数把握調査とデータベース化〕

本市においては、令和 6(2024)年(7 月～12 月)に市内空家等の全数把握調査(外観目視調査)を実施しており、建物の物的状態をランク付けするだけでなく、敷地の管理状態を含めた総合評価を実施し、データベース化しています。

〔管理不全状態調査対象空家等のリストアップ〕

この総合評価を基に、管理不全状態の調査対象とすべき空家等をリスト化します。このリストについては、令和 7(2025)年 4 月時点で作成します。このリストの更新については、同一時点・同一基準による判定により公的視点・公平性を担保するため、データベース全体を更新する際に行います。

〔リストアップした空家等に対する精査・判断〕

このリストに登載された空家等については、外観目視調査によるスクリーニング成果に過ぎず、順次、物的状態の評価、権利関係調査など精査を進めます。

精査により、所有者等情報、立地状況、周辺環境等を把握・整理した上で、管理不全空家等判断基準(愛媛県基準案を準用)に基づき物的状態の評価を実施した上で、前述の管理不全空家等の判断における運用基準(概ね 3 年のうちに行政指導を行うことが具体的に想定されるか否か)により管理不全空家等の判断を行います。

ただし、リストアップした空家等に対する精査・判断は、同時点で一括して行うのではなく、住民や関係機関からの苦情・指摘（住民視点・外部視点）があった空家等から順次行うものとします。

【事実照会と支援表明】

管理不全空家等の運用開始後も、空家法第 9 条第 1 項に基づく調査として「権利者に間違いないか。利用状況はどうか」という事実照会を行うとともに、第 12 条に基づく情報提供として「可能な限り支援するので管理不全な状態に対処しませんか」と促すステップは引き続き重要です（共有の場合は、把握し得る全ての権利者に対して一斉に実施します。）。

この情報提供で芳しい反応がみられないときは、早期判断・早期対応の立場から、第 13 条第 1 項に基づく管理指導の発出を検討します。

第3項 民法の活用

【民法の特例】

空家法改正において、市町村長が不在者財産管理命令等の請求権を有する旨の規定が第14条に置かれました。従来、個々の事案において利害関係人である旨を示さなければならず、利害関係人として認められずに訴えが却下されることもありましたが、そのようなリスクを払拭することができました。

これにより、令和3年民事基本法制の見直しにより、改正された民法の制度を十分に活用することが可能になりました。

ただし、民法第264条の2第1項の規定による命令〔所有者不明土地管理命令〕の請求については、空家法第14条ではなく、所有者不明土地法第42条により請求権が認められるものです。

なお、民法で用いられている「管理不全建物」については、空家法では概ね「特定空家等」に相当するものと理解されます。

根 拠 法	空 家 法			所有者不明土地法			
根 拠 条 項	第14条第1項	第14条第2項	第14条第3項	第42条第1項	第42条第2項	第42条第3項	第42条第4項
適 用 対 象	空家等	空家等	又管理不全空家等	所有者不明土地	所有者不明土地	管理不全土地	隣接管理不全土地
民法第25条第1項の規定による命令〔不在者財産管理命令〕の請求	○			○			
民法第952条第1項の規定による相続財産の清算人の選任の請求	○			○			
民法第264条の2第1項の規定による命令〔所有者不明土地管理命令〕の請求					○		
民法第264条の8第1項の規定による命令〔所有者不明建物管理命令〕の請求		○					
民法第264条の9第1項の規定による命令〔管理不全土地管理命令〕の請求			○			○	○
民法第264条の14第1項の規定による命令〔管理不全建物管理命令〕の請求			○				

【空家法第 22 条との併用】

空家法第 22 条と比較すると、弁護士に委託することになるため、報酬等の経費負担が生じますが、空家法第 22 条による対処に時間を要すると見込まれる事案では、空家法に基づく対処と民法に基づく対処を並行して進めることが合理的であると考えられます。

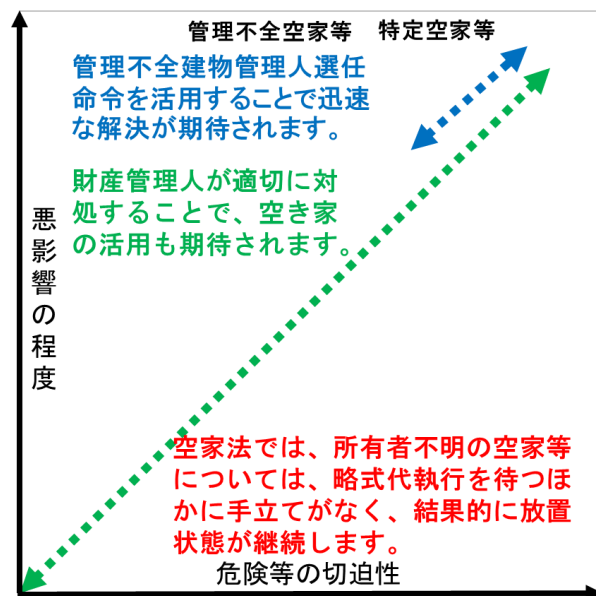
【所有者不明空家等における民法の活用】

所有者不明空家等について、行政指導や行政処分の名宛人がおらず、空家法第 22 条第 10 項に規定される略式代執行が適用されるレベルまで放置せざるを得ませんが、民法を活用するならば、早い段階で対処することも可能となります。

所有者による管理が不適當であることによって、他人の権利・法的利益が侵害され又はそのおそれがある建物（青色破線区間の建物）について、利害関係人が地方裁判所に申し立てることによって、その土地・建物の管理を行う管理人（管理不全建物管理人）の選任を求めることができます。

所有者不明の場合に、民法に基づき財産管理人等が選任されると、財産管理人等には、緑色破線区間にわたり次の権限が付与されます。

- ① 保存行為
- ② その物又は権利の性質を変えない範囲内で、その利用又は改良を目的とする行為



空き家対策において活用が期待される財産管理制度（１）

		①不在者財産管理制度	②相続財産清算制度	③所有者不明土地管理制度
根拠条項		民法第25条第1項	民法第952条第1項	民法第264条の2第1項
本則申立人		利害関係人・検察官	利害関係人・検察官	利害関係人
市町村長申立（空家法）		空家法第14条第1項	空家法第14条第1項	—
市町村長申立（所有者不明土地法）		所有者不明土地法第42条第1項	所有者不明土地法第42条第1項	所有者不明土地法第42条第2項
裁判所が財産管理人の選任等を命じることができる要件		不在者（従来の住所又は居所を去った者）がその財産の管理人を置かなかったとき	相続人のあることが明らかでないとき	所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができない土地（共有の場合を含む）
財産管理の対象となる財産		不在者の財産の全部 （所有者不明土地管理制度・所有者不明建物管理制度を用いれば、スポット運用が可能。）	相続財産の全部	①所有者不明土地 ②所有者不明土地にある動産 ③これらの処分等により管理人が得た財産
	区分所有建物への適用	あり	あり	—
所有者が自然人であるか法人であるかの違い	自然人	適用あり	適用あり	適用あり
	法人	（他法対応）	（他法対応）	適用あり
管轄裁判所		不在者の従来の住所地の家庭裁判所	被相続人の最後の住所地の家庭裁判所	当該土地所在地の地方裁判所
保存行為及び利用又は改良を目的とする行為以外の管理人の権限	建物の処分（売買、除却等）	裁判所の権限外行為許可により可能	裁判所の権限外行為許可により可能	—
	遺産分割協議	裁判所の権限外行為許可により可能	裁判所の権限外行為許可により可能	不可
管理の終了		不在者が現れたとき、失踪宣告がされたとき、死亡が確認されたとき、不在者の財産がなくなったとき	相続財産がなくなったとき、国庫に引き継がれたとき	所有者不明土地管理命令を発した目的が達せられたとき（裁判所が申立又は職権により命令を取り消す）

空き家対策において活用が期待される財産管理制度（２）

		④所有者不明建物管理制度	⑤管理不全土地管理制度	⑥管理不全建物管理制度
根拠条項		民法第264条の8第1項	民法第264条の9第1項	民法第264条の14第1項
本則申立人		利害関係人	利害関係人	利害関係人
市町村長申立（空家法）		空家法第14条第1項	空家法第14条第1項	空家法第14条第1項
市町村長申立（所有者不明土地法）		所有者不明土地法第42条第5項	所有者不明土地法第42条第3項・第4項	所有者不明土地法第42条第5項
裁判所が財産管理人の選任等を命じることができる要件		所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができない建物（共有の場合を含む）	所有者による土地の管理が不相当であることによって他人の権利又は法律上保護される利益が侵害され、又は侵害されるおそれがある場合において、必要と認めるとき	所有者による建物の管理が不相当であることによって他人の権利又は法律上保護される利益が侵害され、又は侵害されるおそれがある場合において、必要と認めるとき
財産管理の対象となる財産		①所有者不明建物 ②所有者不明建物にある動産 ③建物の敷地利用権、これらの処分等により得た財産	①管理不全土地 ②管理不全土地にある動産 ③これらの処分等により管理人が得た財産	①管理不全建物 ②管理不全建物にある動産 ③建物の敷地利用権、これらの処分等により得た財産
		なし	—	なし
所有者が自然人であるか法人であるかの違い	自然人	適用あり	適用あり	適用あり
	法人	適用あり	適用あり	適用あり
管轄裁判所		当該建物所在地の地方裁判所	当該土地所在地の地方裁判所	当該建物所在地の地方裁判所
保存行為及び利用又は改良を目的とする行為以外の管理人の権限	建物の処分（売買、除却等）	裁判所の権限外行為許可により可能	—	裁判所の権限外行為許可により可能
	遺産分割協議	不可	不可	不可
管理の終了		所有者不明建物管理命令を発した目的が達せられたとき（裁判所が申立又は職権により命令を取り消す）	管理不全土地管理命令を発した目的が達せられたとき（裁判所が申立又は職権により命令を取り消す）	管理不全建物管理命令を発した目的が達せられたとき（裁判所が申立又は職権により命令を取り消す）

第4項 空家等管理活用支援法人の活用

【空家等管理活用支援法人とは】

空家法改正前から「つるおかランド・バンク」、「かみのやまランドバンク」、「空家空地管理センター」「いこま市空家等流通促進プラットホーム」など、空家等の管理・活用の支援を目的とした民間ベースの組織的な活動がみられました。

新たに、空家法(第23条以下)に盛り込まれた空家等管理活用支援法人(支援法人)は、そのような取組を空家法において位置付けようとするものです。

空家法に定められた権力行使などを除き、空き家対策に関する様々な活動に取り組む民間組織(NPO、社団法人、財団法人、会社)からの提案・申請に基づき、同法人を空家等管理活用支援法人として指定することができるようになりました。国土交通省・総務省が、令和6年12月1日現在で臨時調査したところでは、39市町村において55法人が指定されています。

本市においては、令和6年5月27日付けで事務取扱要綱を制定し、令和6年8月に「空き家活用株式会社」、同年9月に「公益社団法人全日本不動産協会(愛媛県本部)」を指定しており、今後も随時事前相談のうえ、本計画の目的や方向性と整合する業務内容が確認できる申請については、受け付ける方針とします。

業務内容としては、空き家所有者向けの無料相談窓口やWEBサイトの開設、専門家や企業の紹介、相談会の実施、広報啓発、独自ネットワークを通じた物件情報の提供など、申請団体の強みを生かして本市の空き家対策を補完する仕組みとして運用を進めていきます。

【空家等管理活用支援法人の業務】

- 1 空家等の所有者等その他空家等の管理又は活用を行おうとする者に対し、当該空家等の管理又は活用の方法に関する情報の提供又は相談その他の当該空家等の適切な管理又はその活用を図るために必要な援助を行うこと。
- 2 委託に基づき、定期的な空家等の状態の確認、空家等の活用のために行う改修その他の空家等の管理又は活用のため必要な事業又は事務を行うこと。
- 3 委託に基づき、空家等の所有者等の探索を行うこと。
- 4 空家等の管理又は活用に関する調査研究を行うこと。
- 5 空家等の管理又は活用に関する普及啓発を行うこと。
- 6 前各号に掲げるもののほか、空家等の管理又は活用を図るために必要な事業又は事務を行うこと。

第4節 空き家の発生抑制と活用促進

第1項 空き家の発生抑制と活用促進の役割

基本指針に記載されているとおり、空き家の発生若しくは増加を抑制することは大変重要であり、これからの空き家対策のメインテーマといっても過言ではありません。

これまで、「住まい（不動産）」は、世代を通じた生活の基盤であり、経済的な基盤であり、次の世代へ受け継がれるべきものでした。しかし、地域の人口減少、我が国全体の人口と進学や就職に伴う人口の流動化が進む中、「住まい」として受け継ぐ者がいない「不動産」が発生し、「空き家」となっているものと考えられます。

先に述べたように、空き家問題の底流にある人口減少の流れは避けられず、人口減少に応じて空き家は発生します。私たちにできることは、「空き家の増加要因への対処」に努めつつ、「増加する空き家への対処」に取り組むことであると考えられます。

第2項 空き家の発生抑制

【所有者やその家族の意識の醸成】

家族で考えるためのきっかけづくりと様々な支援制度に関する情報提供が求められます。また、地域の専門職等の組織化を進め、当事者の相談に応じる体制づくりが求められます。さらに、行政の内部でも、従来の空き家対策部門だけではなく、民生部門、福祉部門との連携を強め、「空き家になる前からの支援体制づくり」が求められます。なお、所有者の意思能力・行為能力に関わる課題についても、福祉部門や専門職団体による支援が欠かせないと考えられます。

【所有者のニーズに応じ死後に空き家としない仕組みの普及】

リバースモーゲージやハウスリースバックについては、本市においては地価の安定した市街地部では活用の余地があるものと考えられます。しかし、その仕組みについての一般的な理解の度合い、住宅に対する市民の価値観や意識の移り変わり（「終の棲家」という意識から「流動的に最適な住宅に住み替えていく」という意識への転換など）の動向を注視しながら、順次啓発を進めていく必要があると考えられます。

第3項 空き家の活用促進

【相続等により空き家を取得した段階での取組】

死亡・相続に伴う様々な手続については、公共部門だけではなく金融機関をはじめ民間部門にも及び、その多くは一定期間内に終わることが求められます。その中で、空き家の片付けが後回しになることは致し方ない面もありますが、一日も早く動き出すことが重要であることを教示するとともに、地域連携による支援体制を構築することが考えられます。

税制上のインセンティブについては、市町村独自の工夫に限界がありますが、宅地の流動化を促進する視点から重要であると考えられます。

【空き家状態となった後の取組】

地域ごとに「まちの将来像」を共有すること等によって、空き家をそのままにしないとの意識を地域レベルで醸成することが求められます。

また、本市空き家バンクについては、移住者に限らず市内需要者にも魅力的となるよう運用を見直すとともに、民間団体などと連携して登録数の増加を図りながら、様々な不動産活用手法を紹介し、その理解を促進するよう取り組みます。

【二地域居住促進事業】

移住・定住施策については、本市の定住人口を確保するために必要な施策であり、従来から空き家活用定住支援事業等に取り組んでいますが、さらに空き家活用を促進するためには、いわゆる二地域居住の促進も有効策と考えられます。

国土審議会移住・二地域居住等促進専門委員会 中間とりまとめ（令和6年1月公表）概要

○新たな国土形成計画（令和5年7月閣議決定）に掲げる「地方への人の流れの創出・拡大」の実現に向け、国民の関心を的確に捉えた二地域居住等の促進を加速化することが不可欠。

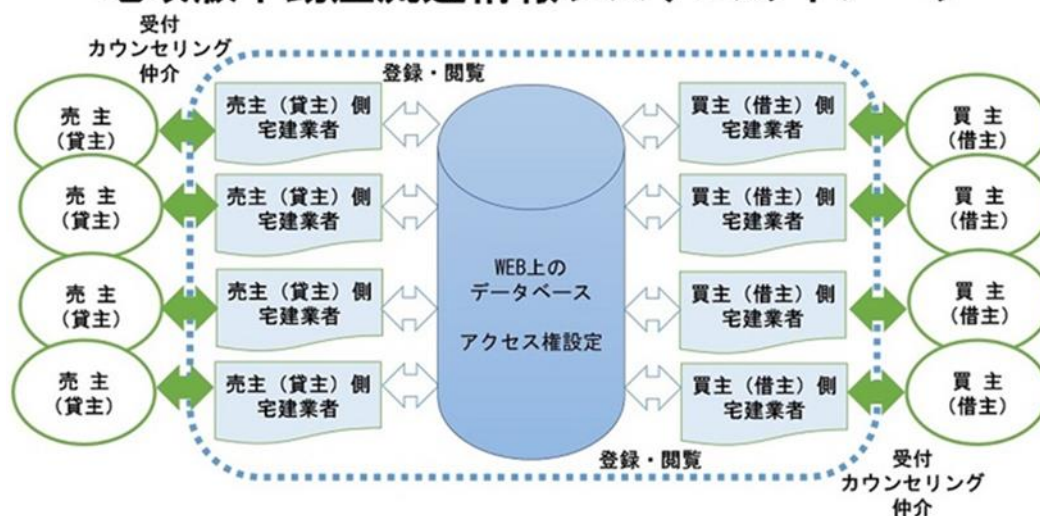
○移住・二地域居住等の促進は、個人の多様なライフスタイルを実現することに加えて、地域力を高める関係人口の創出・拡大等を通じた魅力的な地域づくりのための有効な手段。

【地域版不動産流通情報システム】

従来の空き家バンクは、売主側からの情報発信はできるものの、買主側から情報発信「こんな家がないだろうか」ができず、売主・買主双方へのコンサルティング機能が発揮されないという機能的な課題があります。また、所有者等が空き家バンクに登録することで「自分の責務は果たした」という感覚を持つ事案もみられます。

そこで、地元事業者等と連携した地域版不動産流通情報システムの検討を進めます。GISやWEBシステムを用いることが効率的ですが、費用対効果を踏まえれば、フォーマットを統一して共有の台帳システムに登録して、マッチングやコンサルティングを進めることが考えられます。

地域版不動産流通情報システムのイメージ



【住宅インスペクションの支援】

既存住宅は、新築時の品質や性能の違いに加えて、その後の維持管理や経年劣化の状況により物件ごとの品質等に差があります。そこで、既存住宅の売買時点の物件の状態を把握できる建物状況調査(インスペクション)の活用が考えられます。

宅地建物取引業法の改正(平成 30(2018)年施行)により、宅建業者には、既存住宅状況調査技術者(インスペクター)のあつせん可否確認と希望者へのあつせん、買主への調査結果説明、売買契約締結時の書面交付などが義務付けられました。

建物状況調査(インスペクション)の活用促進や既存住宅売買瑕疵保険の活用等と合わせて、売主・買主が安心して取引できる市場環境を整備し、既存住宅流通市場の活性化が期待されます。

第4項 空家等活用促進区域の設定

空家等活用促進区域は、空家法7条に基づき空家等対策計画に設定方針や区域を盛り込むことで、一定の区域における空家等の活用を促進しようとするものです。

中心市街地、地域の再生拠点、歴史まちづくり重点区域などにおいて、市町村が区域や活用指針等を定め、用途変更や建替等を促進することができますようになります。例えば、安全確保等を前提に接道に係る前面道路の幅員規制を合理化、指針に合った用途に用途変更等する場合の用途規制等を合理化、さらに、市町村長から所有者に対し、指針に合った活用を要請することができるようになります。

空家等活用促進区域を設定することができる区域

- 一 中心市街地の活性化に関する法律（平成10年法律第92号）第2条に規定する中心市街地
- 二 地域再生法（平成17年法律第24号）第5条第4項第8号に規定する地域再生拠点
- 三 地域再生法第5条第4項第11号に規定する地域住宅団地再生区域
- 四 地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律（平成20年法律第40号）第2条第2項に規定する重点区域
- 五 前各号に掲げるもののほか、市町村における経済的社会的活動の拠点としての機能を有する区域として国土交通省令・総務省令で定める区域

国土交通省・総務省が、令和6年12月1日現在で臨時調査したところでは、千葉県において1区域（鎌ヶ谷市）の指定がありました。この他には、令和6（2024）年度指定予定が10区域7市町村、令和7（2025）年度以降の指定予定が17区域12市町村、時期未定が17区域13市町村とされています。

本市においては、本計画の目的である「転入者の受け入れ促進や防災・安全に優れた健全な市街地の形成」に資するため、本市の都市計画マスタープラン及び立地適正化計画における地域別の課題との整合を図りながら、本計画期間内での指定を目指して調査・検討を進める方針とします。

第5項 空き家の除却の促進

【老朽危険空き家除却事業補助金】

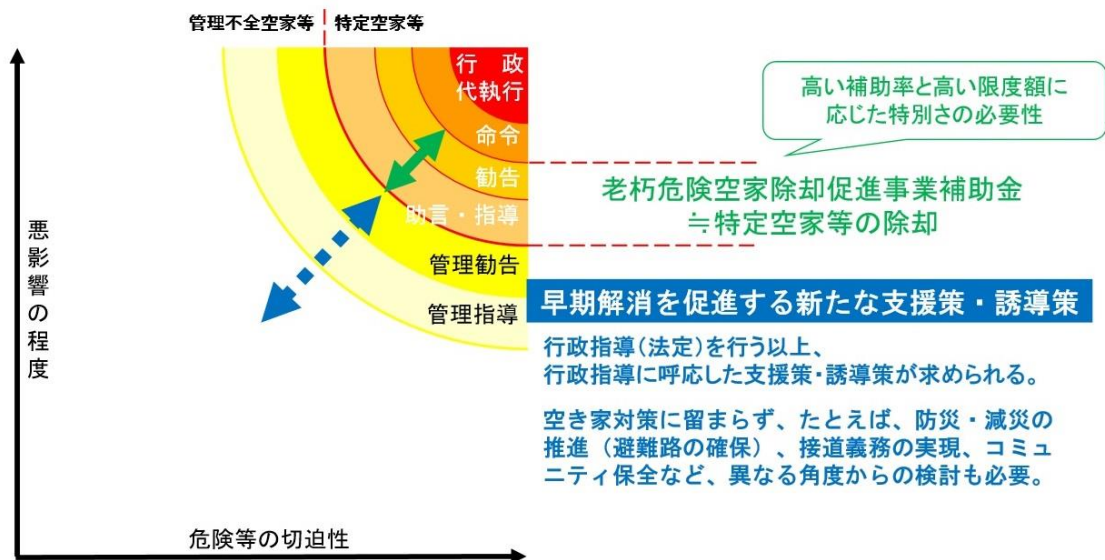
本市では、平成 29(2017)年度から東温市老朽危険空き家除却事業（空き家を除却する者に対する補助金の交付）を実施しており、近年は年間 6 件程度の交付実績となっています。対象となる空き家は防災上危険で老朽化が進んだ空き家（特定空き家等に類する状態）で、補助率 4/5、限度額 80 万円で運用を継続する方針としています。

一方で、適切に管理してきた空き家を次の土地利用のために取り壊す場合等については現状で支援策を設けておらず、自己の財産を放置した事案のみに公的支援を行う状態となっていることから、財政的な持続性に配慮しながら、都市戦略上望ましい取組に対する発展的な支援・誘導策を検討する方針とします。

【管理不全空き家等を対象とした除却支援の取組】

本計画により運用を開始する管理不全空き家等についても、除却の促進は最も現実的かつ効果的な施策であることから、支援・誘導策を検討する方針とします。

管理不全状態にかかる行政指導を裏打ちする支援・誘導策の必要性



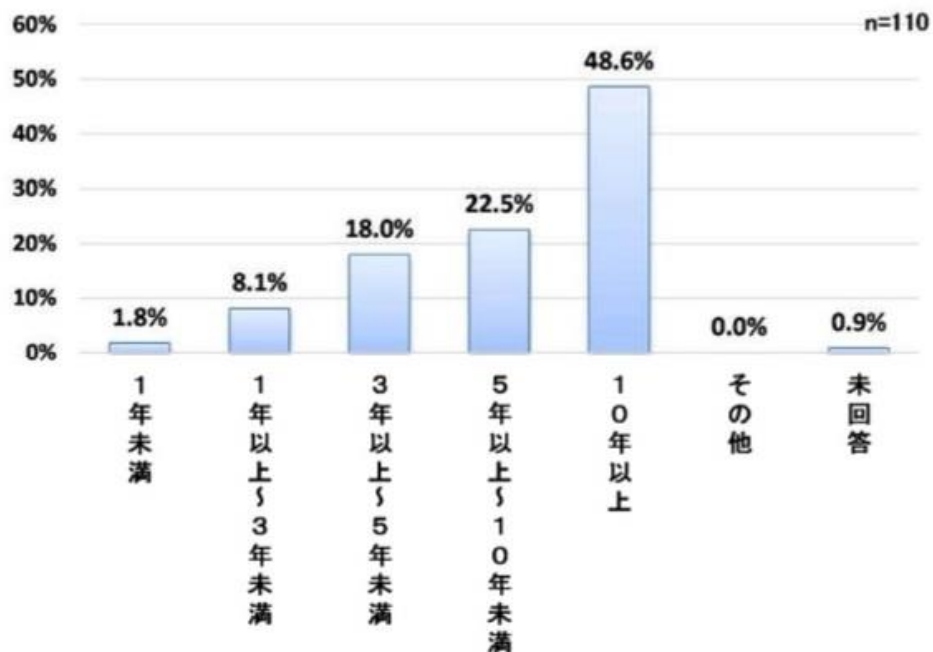
【宅地の活用を目的とした幅広い支援策と情報活用】

本市の住宅・宅地需要はまだまだ期待し得る面がありますが、必ずしも市場の選好性に適したものばかりではなく、更地化しても需要者の目に留まるとは限りません。宅地・建物の流動性を高めていくためには、取引の中で取り交わされている需給情報を集約し、市場が活性化していくことが望まれます。

平成 30 年度本市空き家に関するアンケート調査

■空き家になってから、どのくらいの期間ですか。＜単数回答＞

空き家になってからの期間は、上位から「10 年以上」48.6%、「5 年以上～10 年未満」22.5%、「3 年以上～5 年未満」18.0%となっています。



また、1 軒の家に世代を超えて住み続けるライフスタイルだけではなく、新婚世代、子育て世代、シルバー世代に応じて住み替えていくライフスタイルが円滑に実現されるならば、宅地建物のあり方も変化し易くなり、まちの新陳代謝が高まることが期待されます。

そこで、金融機関や不動産事業者と連携し、財政支援をはじめ新たな支援策について検討を継続します。まずは、民間と本市で情報共有を行い、空き家・空き地をなくしていく仕組みづくりについて検討を進めます。

第5節 地域連携の推進

第1項 空き家・空き地対策地域連携基本協定の締結

民間主導の地域連携体制を構築することができれば、最前線の声を空家等対策協議会へフィードバックすることも円滑に進み、本計画のPDCAサイクルの有効性を高め、行政としてより有効な誘導策や支援策を講じることに繋がります。

具体的には、士業団体、金融機関等との間で「連携基本協定」を締結し、地域連携の枠組みを構築することが考えられます。

空き家・空き地対策地域連携基本協定（案）

（目的）

第1条 本協定は、連携団体が連携協力して、空き家及び空き地に関する施策を推進することで、地域社会の持続的な発展を実現することを目的とする。

（連携協力する事項）

第2条 連携団体は、前条の目的を達成するため、次に掲げる事項について連携協力するものとする。

- （1） 空家等対策計画に基づく事項
- （2） 所有者不明土地対策計画に基づく事項
- （3） 前2号のほか空き家及び空き地に関する事項

（会議）

第3条 本協定に基づく連携協力を円滑に推進するため、連携団体の代表者により構成する空き家・空き地対策地域連携会議を設置する。

（その他）

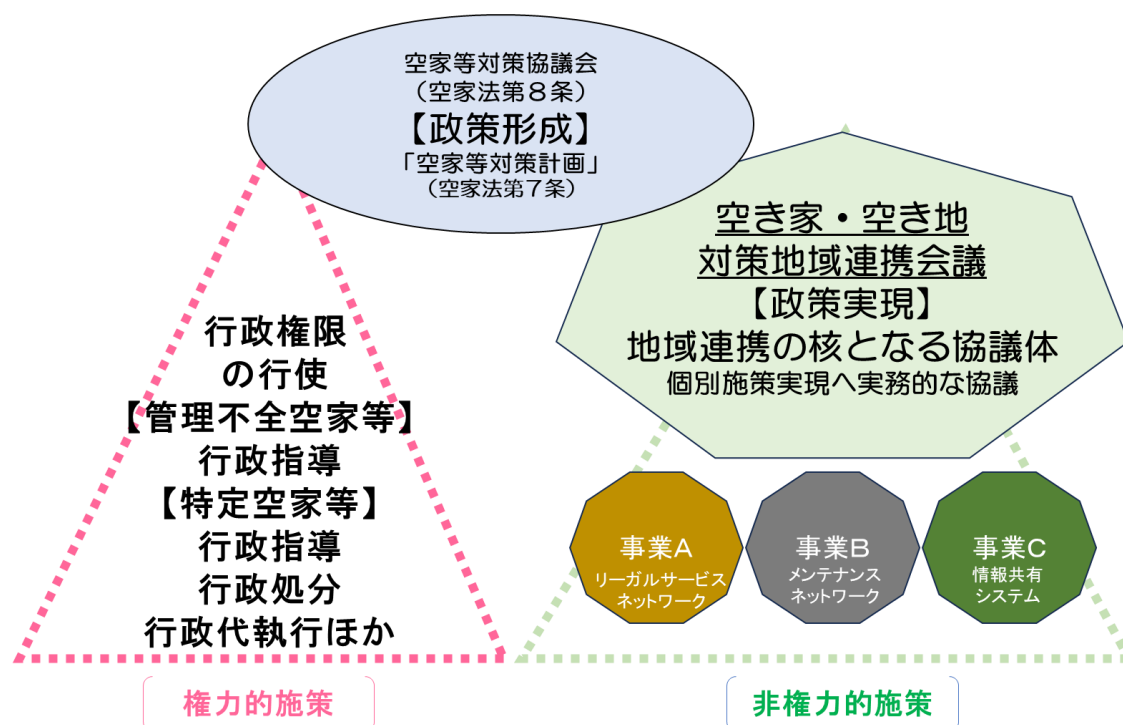
第4条 本協定に定めのない事項について必要がある場合は、連携団体が協議して定めるものとする。

2 本協定については、締結の日から5年毎に、その実施状況等を勘案し、必要があるときは検討を加え、所要の措置を講ずるものとする。

第2項 地域連携体制の構築

この連携基本協定には、地域連携会議の設置を盛り込みます。この会議には、基本協定参画団体から委員を輩出し、地域連携施策の具体化を進めます。

本市において、空き家対策に投入可能なマンパワーには限りがあることから、地域連携体制の組織化に当たっては、立ち上げ段階での協働や支援が主な取組事項となり、将来的に民間主体で自走的に運用される体制づくりを目指す必要があります。



第6節 実施計画

第1項 具体的な取組

空き家対策の取組方針については、第1節から第5節で述べたとおりです。

ここでは、基準年度（令和6（2024）年度）から中間年度（令和11（2029）年度）までの具体的な取組とその工程を示します。

【取組①】空き家の把握・データベース化

外部人材（地域おこし協力隊等）を活用し、平成28（2016）年度以来となる空き家全数把握調査を実施します。調査方法は、市内の全ての建物を対象として外観調査により空き家及び周辺状況を把握するものとし、専用の調査用システムを活用して実施します。また、把握した情報をデータベースとして最新状態に更新していく仕組みを構築します。

取組内容	基準年度 (R6)	R7	R8	R9	R10	R11
		工 程				
外部人材の採用・育成	採用、基礎研修	スキル向上研修	自立支援	採用、基礎研修	スキル向上研修	自立支援
空家把握調査	全数調査	一部再調査	一部再調査	一部再調査	一部再調査	一部再調査
データベース化	データベース構築	データベース更新	データベース更新	データベース更新	データベース更新	データベース更新

【取組②】空き家所有者等への文書送付及び個別アプローチ

取組①で構築したデータベースを活用し、活用に向く状態の良い空き家及び除却が望ましい老朽化の進んだ空き家を抽出し、権利調査を行った上で、外部人材（地域おこし協力隊等）及び職員が協力して個別アプローチ（状況説明、制度説明、除却・利活用の後押し）を実施します。（空家法第12条に基づく情報提供、助言その他援助の一環として実施）

取組内容	基準年度 (R6)	R7	R8	R9	R10	R11
		工 程				
対象空き家抽出	抽出	抽出	抽出	抽出	抽出	抽出
対象空き家権利調査	調査	調査	調査	調査	調査	調査
個別アプローチ	アプローチ実施	アプローチ実施	アプローチ実施	アプローチ実施	アプローチ実施	アプローチ実施

【取組③】空き家に関する相談体制の強化

民間団体や地域おこし協力隊等との連携により、空き家に関する苦情や相談にワンストップで対応できる専門窓口を設置し、空き家の所有者等が問題解決に向けた最終決断を行うまでをサポートする体制を構築します。

取組内容	基準年度 (R6)	R7	R8	R9	R10	R11
		工 程				
相 談 窓 口 設 置	団体、協力 隊等調整、 窓口設置、 試行	試行	試行、検証	検証結果に より継続	(継続)	(継続)
地域連携 体制の検 討	－	検討・協議	上記検証結 果により組 織化調整	運用	(運用)	(運用)

【取組④】空き家バンクの強化

取組②及び取組③を通して本市の空き家バンク制度を周知し、防災上危険な空き家を除く状態の良い空き家の登録数増加を図るとともに、専用ホームページの改善を進め、転入検討者や居住支援が必要な市民への紹介機能を強化します。

取組内容	基準年度 (R6)	R7	R8	R9	R10	R11
		工 程				
空 家 バ ン ク 制 度、専 用 HP の改 善	手法見直し 検討	手法見直し (委託化等 含む) 検討	見直し実施	継続実施	検証	検証結果を 踏まえた改 善

【取組⑤】空家等活用促進区域の設定及び運用

都市計画マスタープラン及び立地適正化計画との連動を図りながら、特定行政庁との協議や住民意見の反映を経て、空家等活用促進区域を設定（本計画を改訂して盛り込む）します。設定・運用を通して、集落機能の維持、転入者の受入れ促進及び人口減少対策に繋がります。

取組内容	基準年度 (R6)	R7	R8	R9	R10	R11
		工 程				
区 域 の 設 定・運 用	方針検討	まちづくり 課題の抽出	区域案・指 針 案 の 検 討、特定行 政庁協議	公聴会、パ ブリックコ メント、区 域の設定	所有者等へ の要請、用 途緩和、重 点支援	所有者等へ の要請、用 途緩和、重 点支援

【取組⑥】空家除却補助金（まちづくり推進型）の創設

取組⑤の空家等活用促進区域内で空き家（老朽度を問わない）を除却し、誘導用途の土地利用を図ろうとする場合の補助金制度を創設し、集落機能の維持、転入者の受入れ促進及び人口減少対策に繋がります。

取組内容	基準年度 (R6)	R7	R8	R9	R10	R11
		工 程				
空家除却 事業補助 金の創 設・運用	方針検討	-	-	検討結果に より制度創 設	制度周知、 運用	継続運用

【取組⑦】老朽危険空家除却補助金（防災安全型）の継続運用

取組①の調査で把握した老朽度の高い空き家を中心に、所有者等からの申請に基づき、道路や隣家への影響、建物内部等の詳細調査を行った上で、補助金を交付します。なお、跡地については空き地化しないよう、積極的に土地利用を進めることを勧奨するものとします。

取組内容	基準年度 (R6)	R7	R8	R9	R10	R11
		工 程				
老朽危険 空家除却 事業補助 金の継続 運用	実施	継続実施	継続実施	継続実施	継続実施	継続実施

【取組⑧】空き家活用定住支援補助金（移住促進型）の改善

取組④で登録した空き家を対象に、所有者又は移住者等からの申請に基づき、改修費用等を対象として補助金を交付します。制度については、より活用が進むよう改善を進めます。

取組内容	基準年度 (R6)	R7	R8	R9	R10	R11
		工 程				
空き家等 活用定住 支援事業 補助金の 改善	方針検討	改善事項検 討	改善の実施	継続実施	検証	検証結果を 踏まえた改 善

【取組⑨】空家等管理活用支援法人との連携

空き家の活用や管理に取り組む法人から申請があったときは、事前協議を行い、提案された活動の目的、目標及び実施方法が本計画に掲げる対策方針と整合し、かつ、本市の空き家所有者等に具体的なメリットが生じる提案と認められるときに限り、空家等管理活用支援法人として指定します。

取組内容	基準年度 (R6)	R7	R8	R9	R10	R11
		工 程				
空家等管理活用支援法人との連携	指定	連携した取組の実施	継続実施	指定	連携した取組の実施	継続実施

【取組⑩】特定空家等・管理不全空家等の一体的な運用

管理不全状態の空き家の行政指導に当たっては、管理不全空家等としての判断、指導、勧告を経て、特定空家等としての判断、助言・指導、勧告に進むプロセスに見直します。

取組内容	基準年度 (R6)	R7	R8	R9	R10	R11
		工 程				
特定空家等・管理不全空家等の一体的な運用	方針検討	管理不全空家等の運用開始、順次判断、指導	順次判断、指導	順次判断、指導	順次判断、指導	順次判断、指導

【取組⑪】空き家問題に関する広報、啓発

取組①で把握した空き家の所有者等に対し、啓發文書を一斉に送付します。また、定期的に相談会やセミナーを開催（広報やSNSを併用）し、空き家問題に関する市民や所有者の意識啓発を図ります。

取組内容	基準年度 (R6)	R7	R8	R9	R10	R11
		工 程				
啓発活動の実施	方針検討	所有者等への一斉文書送付、問合せ対応、SNS広報	所有者等への一斉文書送付、問合せ対応、SNS広報、セミナー・相談会の実施	継続実施	検証	検証結果を踏まえた改善

【関連する取組①】木造建築物の耐震化支援

住宅の耐震化は、建物の寿命を延伸することに繋がり、居住者がいなくなった場合に放置されず中古住宅として流通する可能性が高まるなど、空き家の発生抑制に有効と考えられることから、空き家対策の観点からも継続して実施します。

【関連する取組②】各種融資制度の活用

住宅金融支援機構の空き家活用支援制度（空き家購入時の金利引き下げ、高齢世帯がリフォームを行う場合の返済額軽減など）は、空き家の発生抑制に有効と考えられることから、本市としても積極的な周知を図ります。

第2項 実施体制

本市では、第5次東温市行政改革大綱・実施プランに基づき、「チーム東温」による横串型の業務推進体制の構築を目指しています。空き家対策においては、都市整備課と地域活力創出課がチーム体制を構築し、環境、農林業、税務など各分野とも連携を密にしながら各取組を効果的・効率的に推進します。

第4章 東温市所有者不明土地対策計画

第1節 計画の目的

本計画は、所有者不明土地の利用の円滑化等を図るための施策を一体的かつ総合的に実施するため、所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法（平成30年法律第49号）第3条に示された基本方針に即して、所有者不明土地の利用の円滑化等を図るための施策について計画するものです。

なお、第1章第2節第4項で述べたとおり、空き家対策と所有者不明土地等対策は一体的・総合的に推進することが求められることから、空家等対策計画と一体的に策定するものとします。

第2節 位置付け

（1）法律上の位置付け

本計画は、所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法（以下「所有者不明土地法」といいます。）第45条第1項に規定される所有者不明土地対策計画に当たるものです。

（2）国、都道府県、市町村を通じた行政計画体系における位置付け

本計画については、行政計画体系における上位計画は見当たりませんが、内閣官房長官主宰の「所有者不明土地等対策の推進のための関係閣僚会議」が開催され、「所有者不明土地等対策の推進に関する基本方針」及び「所有者不明土地等問題 対策推進の工程表」が示されています。

（3）本市の行政計画体系における位置付け

第2次東温市総合計画、第2期東温市まち・ひと・しごと創生総合戦略、東温市都市計画マスタープランなどの上位計画との整合を図るとともに、東温市空家等対策計画と連携し、相互に補い合いながら推進します。

第3節 計画期間

令和7(2025)年度から令和16(2034)年度までとし、東温市空家等対策計画と連携して、概ね半ばで見直しを行います。なお、所有者不明土地法をはじめ関係法令の改正等があれば、それに応じて見直すものとします。

第4節 空き地の現状及び課題

空き家同様、相続件数の増加、土地の利用ニーズと所有意識の希薄化が進行した結果、管理不全状態の空き地が増加しています。特に、公簿情報等を参照しても所有者が直ちに判明しない、又は連絡がつかない所有者不明土地は、長期間管理がされないことによって廃棄物の放置や土砂の流出等のおそれもあり、管理の適正化と利用の円滑化を図っていくことが重要です。

第5節 空き地対策に関する基本的な方針

- (1) 空き地対策で対象とする地域は本市全域とします。
- (2) 空き地について、次の①～③の課題に重点的に取り組んでいきます。
 - ①管理不全状態の空き地の発生予防
 - ・除却後の積極的な土地利用を促進する施策を検討・実施します。
 - ②市街地にある空き地の利活用の促進
 - ・空き地として放置されている原因を調査し、対策を検討します。
 - ③災害等を発生させるおそれのある空き地の管理の適正化
 - ・残置物の撤去などの指導方針・体制を検討します。
- (3) 本計画で対象とする空き地は、所有者不明土地法第2条第1項に規定する所有者不明土地及び土地基本法（平成元年法律第84号）第13条第4項に規定する低未利用土地とします（以下「所有者不明土地等」といいます。）。

第6節 低未利用土地の適正な利用及び管理の促進その他所有者不明土地の発生を抑制するために講ずべき施策に関する事項

低未利用土地の所有者による利活用や適切な管理を促し、所有者不明土地の発生を抑制するため、空き家バンク制度などを通して、空き家の利活用の促進や利活用希望者とのマッチングを進めます。

また、土地の所有者探索、事業コーディネート、利活用を阻害する状態の解消、所有者不明土地法第42条に規定する民法に基づく手続等を行います。

第7節 所有者不明土地等の利用の円滑化等を図るための体制の整備 に関する事項

所有者不明土地等の対策には、庁内の多岐にわたる部署が関係することから、庁内での情報共有等を強化するとともに、関係部署が連携を図りながら本計画を推進します。

第8節 所有者不明土地等の利用の円滑化等を図るための普及啓発に に関する事項

所有者不明土地等の利用の円滑化や適正な管理を促進するため、土地の利活用希望者や土地所有者に対して、適切に情報提供を行います。

第9節 その他所有者不明土地等の利用の円滑化等を図るために必要 な事項

本計画は、施策の進捗や社会情勢の変化等を踏まえ、必要に応じて見直しを行います。なお、所有者不明土地利用円滑化等推進法人の指定に関しては、その活用に関する本市の方針を定めるまでの間、これを行わないこととします。

東 温 市 空 家 等 対 策 計 画
令和 7 年 4 月改訂版

愛媛県東温市（産業建設部都市整備課）
〒791-0292 愛媛県東温市見奈良 530 番地 1
TEL／089-964-2001（代） FAX／089-964-1609