

西予市空家等対策計画



令和5年3月改定

令和6年4月改正

西 予 市

目次

第1章	はじめに	1
1	計画の背景と目的.....	1
2	計画の位置付け.....	2
3	計画における基本的な考え方.....	3
	(1) 対象とする空家等.....	3
	(2) 対象とする地区.....	3
4	計画の期間.....	4
第2章	西予市の空家等の現状と課題	5
1	空家等の現状.....	5
	(1) 空家数と空家率.....	5
	(2) 空家等の所有者等への意向調査.....	8
2	問題の要因と背景.....	23
	(1) 人口推移と世帯推移.....	23
	(2) 国の住宅関連施策の影響.....	24
3	これまでの対策.....	25
4	課題.....	29
	(1) 所有者等(現管理者)の観点からみえた課題.....	29
	(2) 今後の人口動態による課題.....	31
	(3) 基礎データの課題.....	33
第3章	西予市における空家等対策の基本方針	34
1	空家等に対する基本の方針.....	34
	(1) 空家等の所有者等による管理の原則.....	34
	(2) 市の空家等への対応.....	34
	(3) 空家等の課題解決にむけた「協働」「連携」.....	34
	(4) 「選択と集中」の推進.....	35
第4章	西予市における空家等対策の取組方針	36
1	管理不全の解消.....	37

(1) 適切な管理が行われていない空家等への対応と措置の推進.....	37
(2) 特定空家等への対応と措置の推進.....	38
(3) 老朽危険空家の除却の推進.....	38
2 適正管理の促進.....	41
(1) 管理者意識の醸成.....	41
(2) 適正管理にむけた情報の提供・相談体制の充実.....	41
3 活用・流動化の促進.....	42
(1) 活用(適正管理)に向けた情報の提供・相談体制の充実.....	42
(2) 定住対策と若年層等への流動化促進施策の推進.....	42
4 発生の抑制.....	43
(1) 発生予防のための所有者及び市民への意識の啓発.....	43
5 実態の把握と整理及び情報共有の迅速化.....	44
第5章 西予市における空家等対策の推進方策.....	45
1 実施体制の整備.....	45
(1) 地域住民との協働.....	45
(2) 関係機関との連携と庁舎内の協働.....	45
(3) 「民間団体との連携」と「空家等管理活用支援法人」.....	46
2 空家等に関する具体的な取り組みと目標.....	47
3 計画の検証と見直し.....	50
資料編.....	51
1 「西予市家屋意向調査」について.....	51
2 国立社会保障・人口問題研究所『日本の地域別将来推計人口』.....	59
3 西予市管理不全空家等及び特定空家等判断基準.....	60

第1章 はじめに

1 計画の背景と目的

本市内でも、適切な管理がされず、防災や衛生、景観などの面で周辺環境に様々な問題を引き起こしている空き家が散見されるようになり、その問題が顕在化しつつありました。人口減少や高齢化の進行で、空き家の問題が深刻化していくことに対し、本市においては、県下でも一早く、平成25年度に対策の検討を始めましたが、すでに全国的課題となりつつあり、時を前後して、平成26年11月「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月に施行されました。

先のとおり、本市においては、空き家問題について対応すべく準備を開始し、平成26年度に、市全域の空き家の実態把握調査を実施しました。その後、市内の空家等の発生を抑制し、市民の安全な住環境の確保のための計画的で、効果的な空家対策を進めるため、空家法第6条第1項に基づく「西予市空家等対策計画」を平成29年10月に策定し、空家等の対策と対応を継続してきました。

計画策定から5年以上が経過し、今後、より加速すると予想される人口減少、高齢化の中で、空家数の増加を防ぎようがないことは明白ですが、空き家の発生の抑制、また、その増加率の鈍化、加えて、空き家を管理不全空家にしない、また増やさないことを目指し、空家等の対策の推進を図ることで、市民が安全で安心して暮らすことのできる生活環境を確保するとともに、まちづくりの活動の活性化に寄与することを目的として、これまでの「西予市空家等対策計画」を基本とし、内容の充実や強化を図るため「西予市空家等対策計画」を改定します。

令和5年3月「西予市空家等対策計画」を改定後、空家法が改正され、令和5年12月に施行されました。改正された空家法(以下「改正空家法」という。)には、特定空家等に加え「管理不全空家等」及び「空家等管理活用支援法人」「空家等活用促進区域」等の項目について追加されました。これらの事項に対応するため「西予市空家等対策計画」を一部改正します。

【「空き家」の表記と送り仮名について】

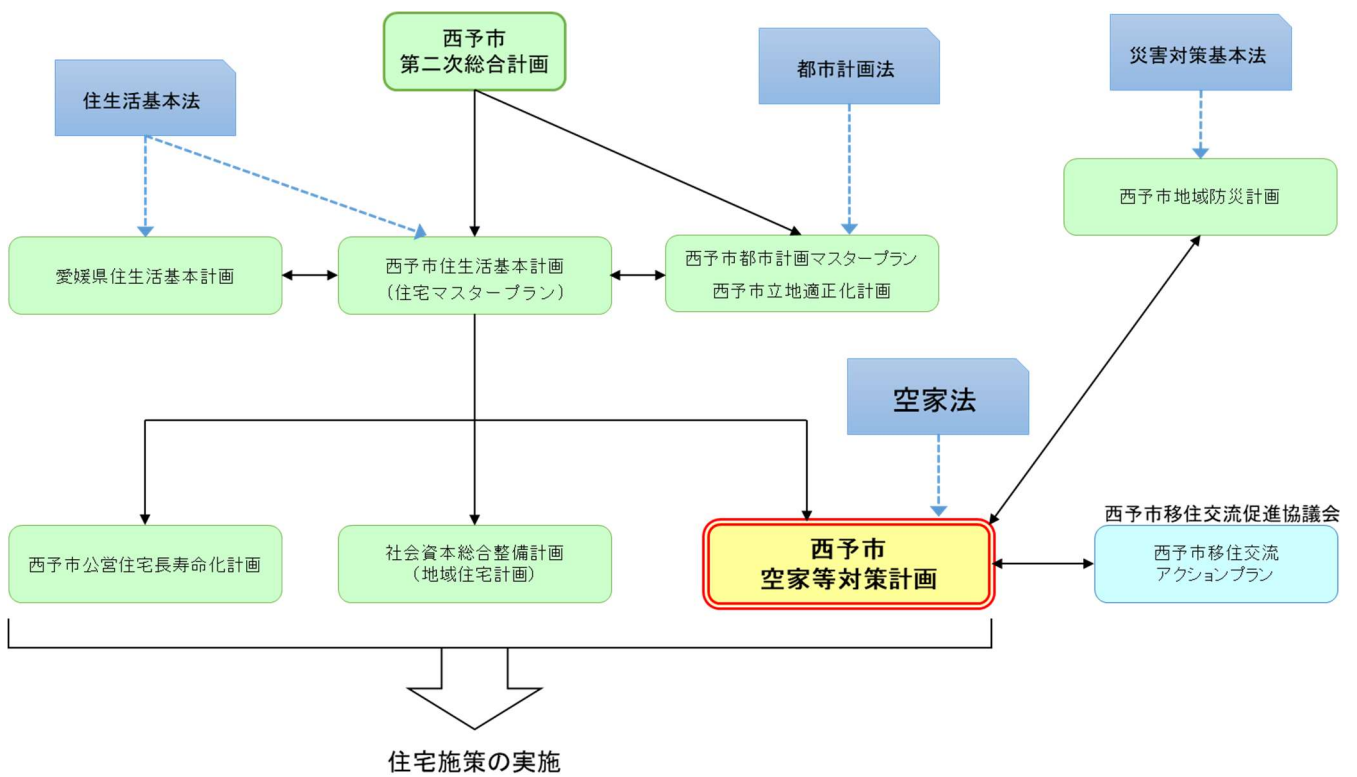
日本語の送り仮名のルールに従えば、「空き家」の表記が正解です。一方で、読み間違えるおそれのない場合は、省略できるともされ、さらに公用文では、熟語が複合化することで名詞化した場合、省略可能とされています。空家法においても「空家等」「特定空家等」の表記が用いられています。

そこで、本計画では、「空き家」と単独で表記するときのみ「空き家」と表記し、それ以外の複合語(熟語)については「空家」を使用します。

ただし、すでに運用中の事業名等で複合語でありながら「空き家」と表記しているものは、そのままの表記を用います。

2 計画の位置付け

本計画は、空家法第6条第1項に規定される「空家等対策計画」であり、西予市第二次総合計画では、現実的な課題として、まちづくりの「防災・減災対策の推進」の一つとして「空き家の安全管理」が挙げられています。この他、西予市都市計画マスタープラン、西予市立地適正化計画における、市民の安全で安心な住居の確保と住環境の確保、西予市地域防災計画における防災・減災対策、また、移住者の住居の確保に空き家の利活用など、それぞれの計画と施策との複合的視野に立ち、相互連携、相乗効果に、本市にとってより良い目的の達成を目指し、本計画を位置付け、取り組みを進めるものとします。



3 計画における基本的な考え方

(1) 対象とする空家等

本計画において対象とする空家等とは、空家法第2条第1項に規定される「空家等」(空家法第2条第2項で規定される「特定空家等」を含む。)とします。

空家法における「空家等」とは、以下の①から③のすべてに該当するものをいいます。

- ① 建築基準法に定義される「建築物又はこれに附属する工作物」及びその敷地(立木その他の土地に定着する物を含む)であること
- ② 居住その他の使用がなされていないことが常態であること
- ③ 国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものでないこと

なお、本計画では、利活用の観点から、空家等が除却された跡地についても「空地」として本計画の対象とします。

(2) 対象とする地区

本計画の施策の対象とする地区は、西予市全域とします。

今後、良好な環境の保全、まちづくり施策の効果的かつ行政の合理的な運営を目指し、必要に応じて選択的・集中的に対策を進める地区を設けることを検討します。

【空家等】 (空家法第2条第1項)

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】 (空家法第2条第2項)

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的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をいう。

【管理不全空家等】 (空家法第13条)

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

4 計画の期間

本計画の計画期間は、令和5年度から令和9年度の5年間とします。

なお、社会情勢の変化や本市の空家等対策の進捗状況などにより、必要に応じて本計画を見直します。

第2章 西予市の空家等の現状と課題

1 空家等の現状

(1) 空家数と空家率

西予市の空家等への問題に取り組むにあたり、平成26年に、市内全域を対象として、実態調査を実施し、その空き家の総数は2,082件でした。この度、本計画を見直すにあたり、新規発生空家等についての実態調査を実施しました。また、本市で管理している空き家台帳のデータの見直しと整理をし、令和4年時点での空き家の総数は3,013件となりました。また、課税台帳上の住宅戸数を分母として算出された空家率は、平成26年8.3%、令和4年12.7%と、空家数・空家率共に増加しています。

ただ、危険空家数とその率については、平成26年658件(31.6%)、令和4年527件(17.5%)と確実に減少しています。これは、後述する「西予市危険空家除却事業」(所定の条件を満たした危険空家の除却(解体)工事への間接補助事業)を積極的に推進した効果によるものと思われます。

■空家数と空家率の当初(平成26年)と現在(令和4年)の比較

不良度	分類	平成26年		令和4年	
		件数	割合	件数	割合
A	活用可能	381	18.3%	1382	45.9%
B	当面危険なし	535	25.7%	624	20.7%
C	損傷が激しい	508	24.4%	454	15.1%
D	倒壊の危険あり	500	24.0%	358	11.9%
E	倒壊の危険あり 措置がすぐ必要	158	7.6%	169	5.6%
判定不能	現地調査不能	—	—	26	0.8%
合計		2,082	100%	3,013	100%
危険空家(D+E)		658	31.6%	527	17.5%
住宅戸数		25,007		23,702	
空家率		8.3%		12.7%	

[各年西予市空家等実態調査より]

■市内の地区別空家数

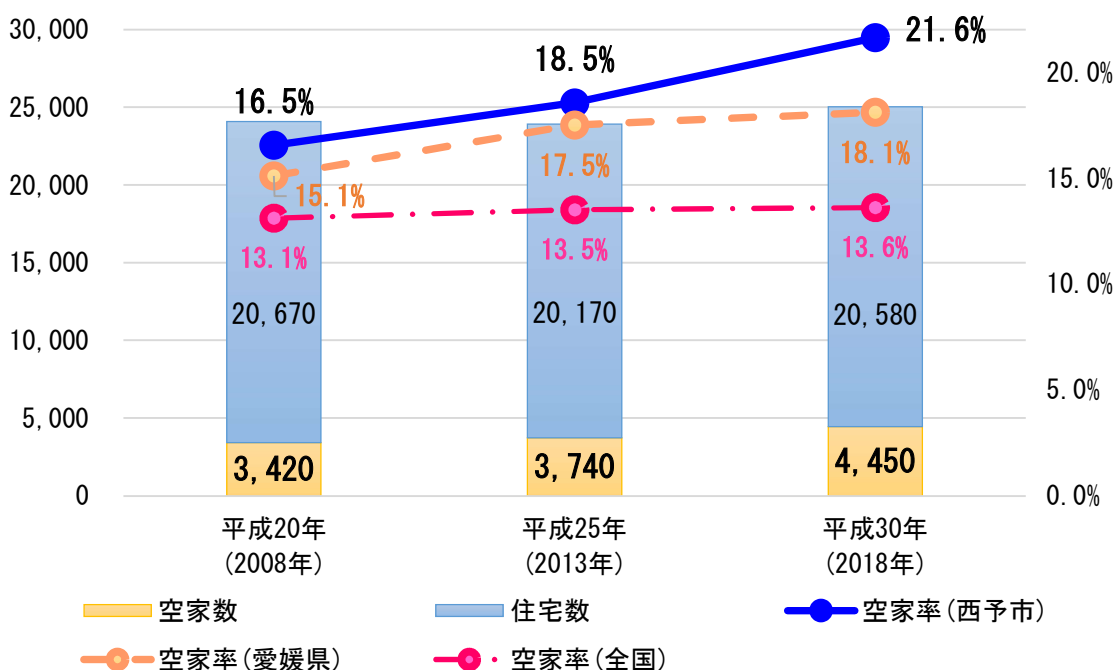
地区	合計	不良度判定区分					判定不能
		A	B	C	D	E	
明浜町	352	147	82	46	47	30	0
宇和町	739	381	151	111	70	23	3
野村町	854	363	156	149	119	54	13
城川町	502	204	105	86	59	39	9
三瓶町	566	287	130	62	63	23	1
合計	3,013	1,382	624	454	358	169	26

[西予市空き家台帳及び令和4年度西予市空家等実態調査より]

本市で実施した実態調査とは別に、国で5年に一度に実施されている「住宅・土地統計調査」における「空き家」の定義と「空家等」の定義は異なり、また、数値もあくまで推定値ですが、参考にその値の推移を確認すると、住宅数の増減が小さいことに対し、空家数と空家率は確実に増加しています。

また、「住宅・土地統計調査」から算出された空家率を、全国平均・愛媛県平均と比較すると、高い数値で推移しています。特に、全国、愛媛県の空家率が鈍化していることに対し、西予市の値は確実に増加しています。

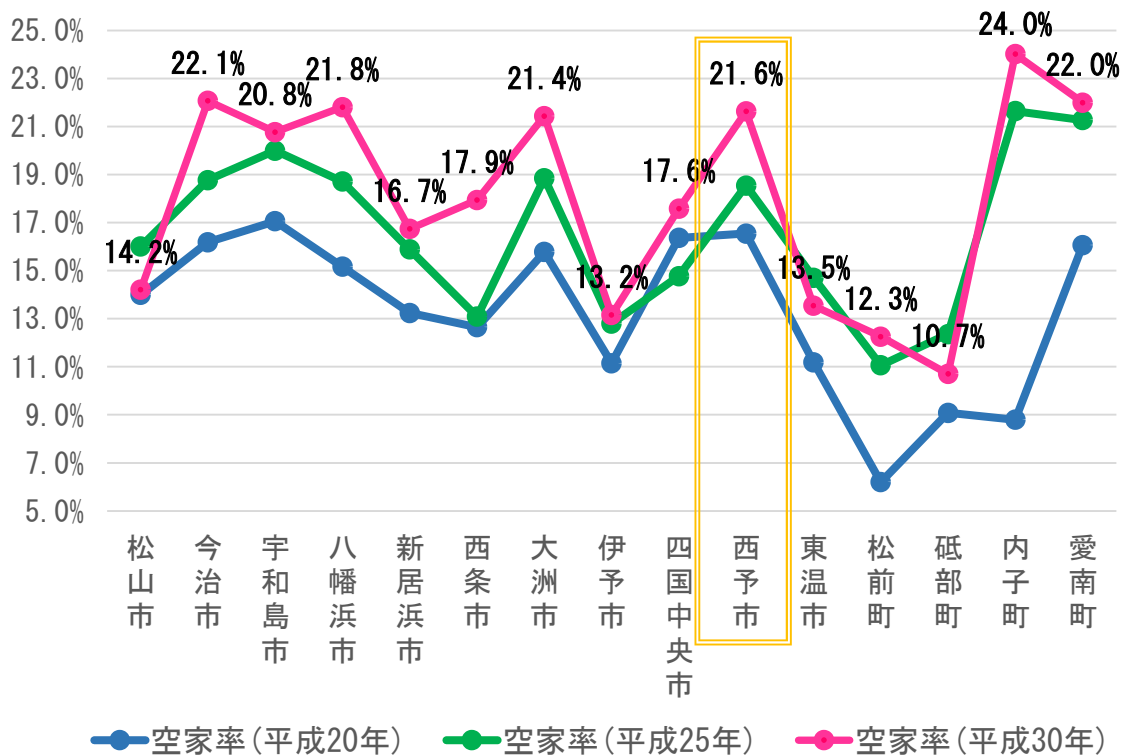
■住宅・土地統計調査からみた空家数と空家率の推移



(※上記の空家数は、空き家の二次的住宅を除いた数)

さらに、「住宅・土地統計調査」から算出された過去3回分の空家率を愛媛県下で比較してみると、いずれも本市は高い値でかつ上位を推移し、空家率が減少する他市町がある一方で、本市は回を重ねるごとに増加している傾向がみられます。

■住宅・土地統計調査からみた愛媛県下の空家率



(2) 空家等の所有者等への意向調査

西予市内において現在活用されていないと思われる家屋に対して、当該家屋の所有または管理者等の考えを把握し、今後の空き家対策のあり方について検討することを目的として「西予市家屋意向調査」を実施しました。なお、その分析については、愛媛大学社会共創学部・羽鳥 剛史 准教授に委託しました。

① 調査諸元

平成26年の実態調査後に把握している空家等に、令和4年中に実施した実態把握調査で新たに確認された空家等を加え、これらの所有者等に対して、令和4年11月より調査票を郵送配付し、本調査への協力を依頼した。その結果、1,260名より調査票を回収した。

調査対象	空家等と判定した家屋の所有者等 (固定資産税台帳上の連絡先)
空家等の所有者への発送総数	2,421件(名)
手 段	郵送による配付・回収
時 期	令和4年11月から発送開始 (※令和5年2月10日回収時点まで)
調査票の回収数	1,260件(名)
調査票の回収率	52%

② 回答者の内訳

性別	男性	女性		
	67.4%	32.6%		
年齢	70代以上	60代以上	50代	40代以下
	55.8%	29.0%	11.2%	4.0%
居住地	西予市内	愛媛県内 (西予市外)	四国内 (愛媛県外)	四国外
	42.8%	32.8%	1.6%	22.8%

③ 調査項目

1. 家屋の現況
2. 家屋の活用・除却に関する意識
3. 家屋や近隣との関係性
4. 西予市の空き家施策に対する意識
5. 個人属性

1. 家屋の現況

1) 家屋の認知状況

問1. 西予市にあなたが所有者として登録されている家屋（※依頼状に記載のご住所参照）があることを知っていますか？

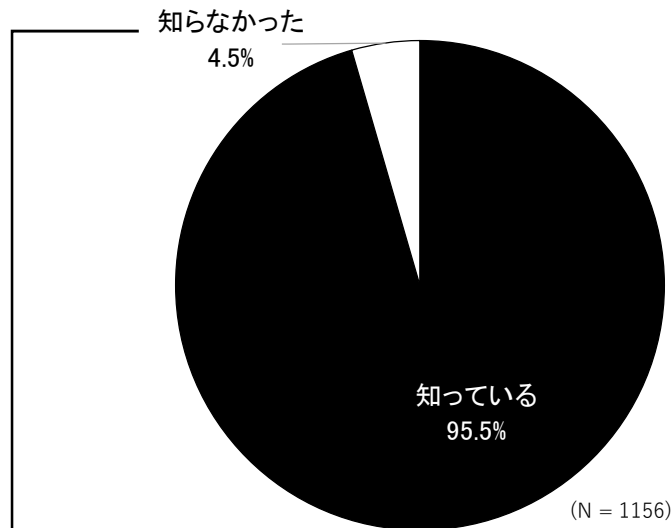


図 1-1 家屋の認知状況

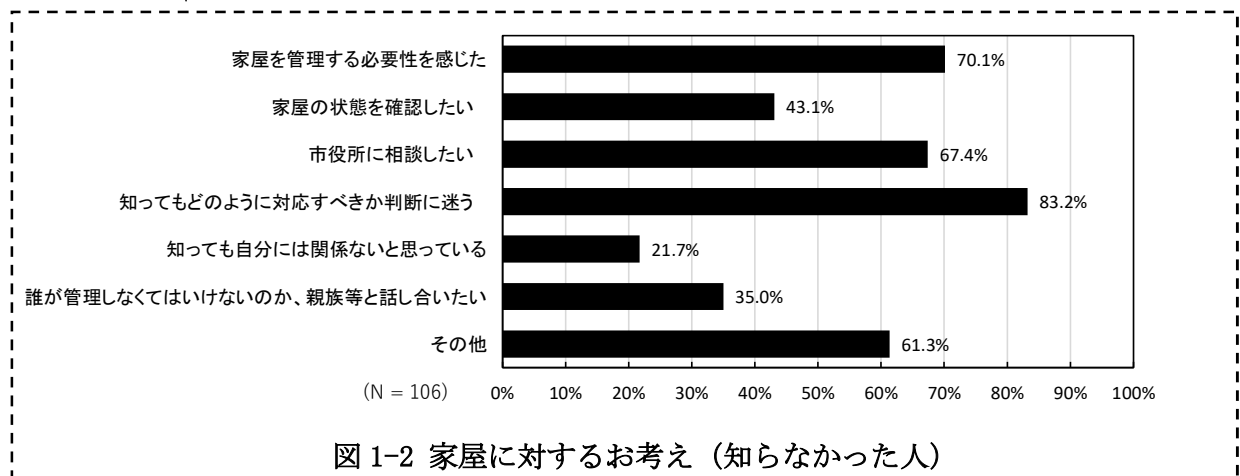


図 1-2 家屋に対するお考え（知らなかった人）

- 95%以上の所有者は西予市において登録されている家屋を知っていると回答した。
- 家屋の存在を知らなかった所有者の内、7割程度は管理の必要性を感じていたり、市役所との相談の意向を有していたりする一方で、同時に、8割以上が判断に迷っている様子も伺える。

2) 家屋の築年数

問2. 家屋の築年数は何年ですか？

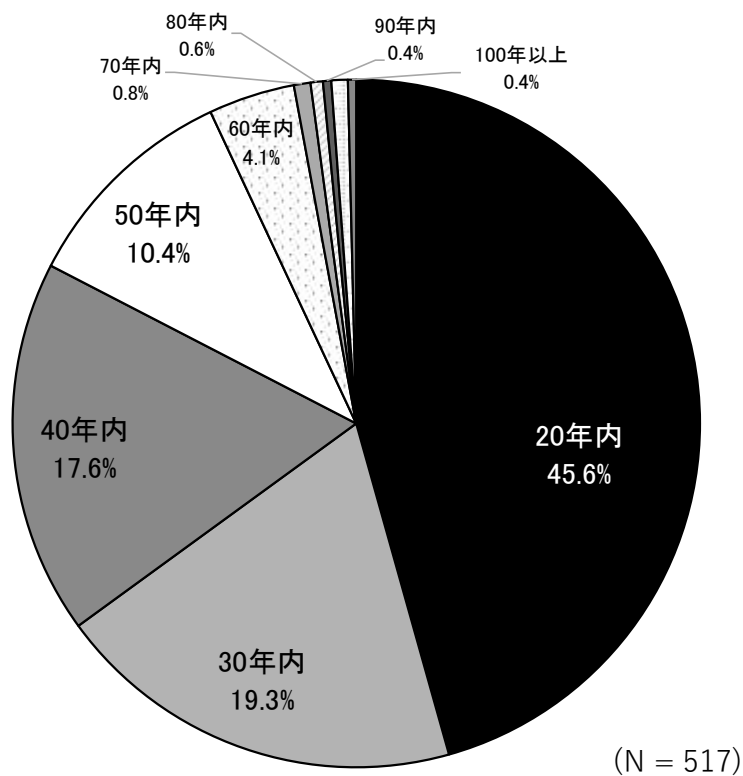


図 1-3 家屋の築年数

■ 築年数 20 年以内の家屋が 45.6%と最も高い割合を占めているが、40 年以上経過している家屋（合計 16.7%）も一定割合見受けられる。

3) 家屋の相続状況

問3. 家屋はどのような相続状況ですか？

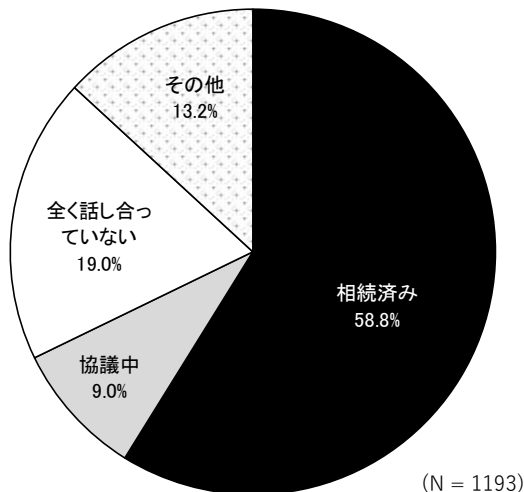


図 1-4 家屋の相続状況

問4. 家屋の相続人は何人ですか？

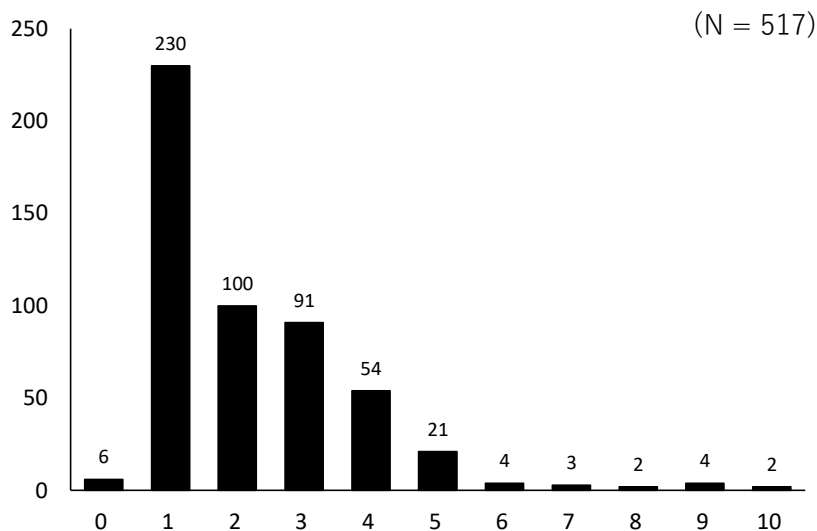


図 1-5 家屋の相続人

- 6割近くの家屋が相続済みであるが、協議中や全く話し合っていない家屋も3割近くを占めている。
- 相続人が1人のケースが最も多い。

4) 居住の有無

問5. あなたは家屋に住まれたことがありますか？

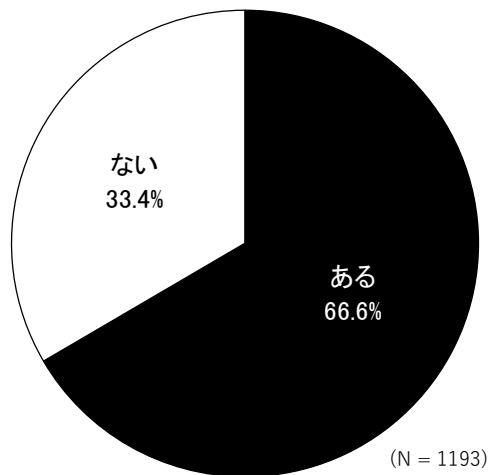


図 1-6 居住の有無

問6. 家屋に人が住まなくなったのはいつ頃ですか？

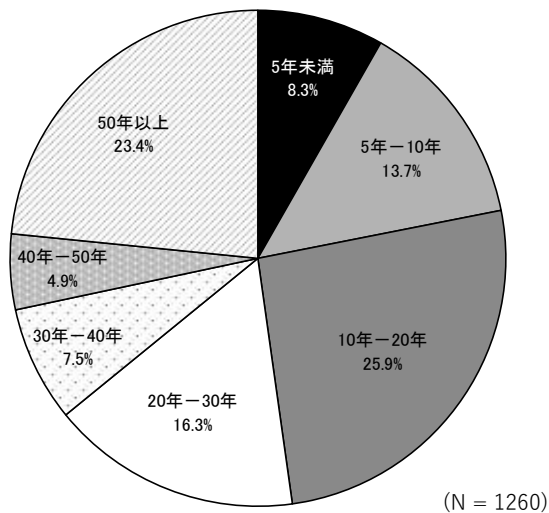


図 1-7 空き家になった時期

- 家屋に居住した経験のある所有者は全体の 66.6%であり、残りの 33.4%は居住経験を有していない。
- 10年から20年前に空き家になった家屋が 25.9%と最も多いが、空き家になってから50年以上経過している家屋も 23.4%と高い割合を占めている。

5) 空き家になった理由

問7. 家屋に人が住まなくなった理由は何ですか？（複数回答）

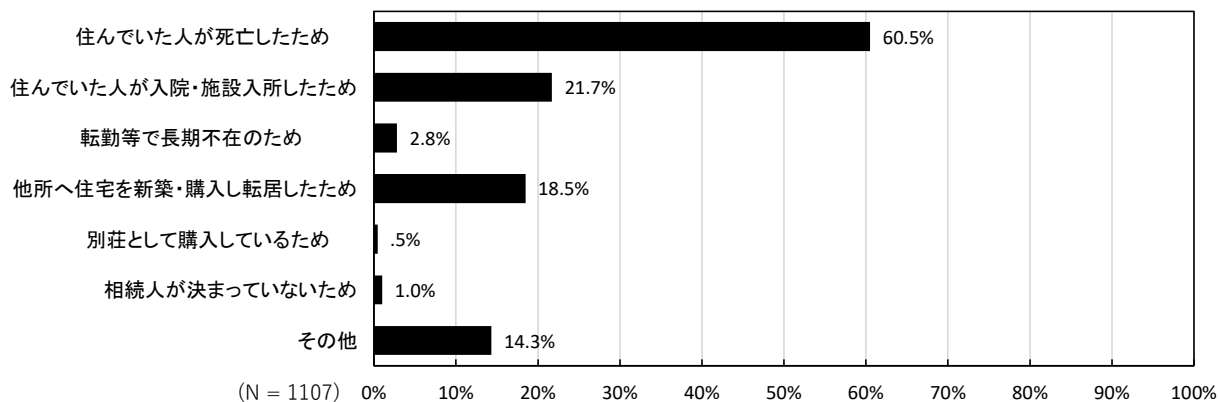


図 1-8 身近な人の死去

■ 住居人の死去によって空き家となった家屋が6割程度と最も高い割合を占めている。

6) 家屋の訪問頻度

問8. 家屋を訪問する頻度はどのくらいですか？

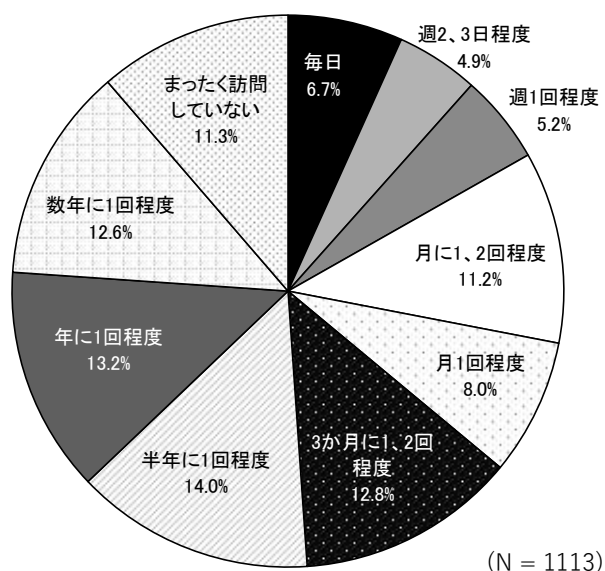


図 1-9 家屋の訪問頻度

■ 家屋の訪問頻度が毎日から3か月に1、2回程度までが半数近くを占めているが、数年に1回程度（12.6%）やまったく訪問していない（11.3%）ケースも一定程度見受けられる。

7) 家屋の使用状況

問9. 現在、家屋をどのように使用していますか？（複数回答）

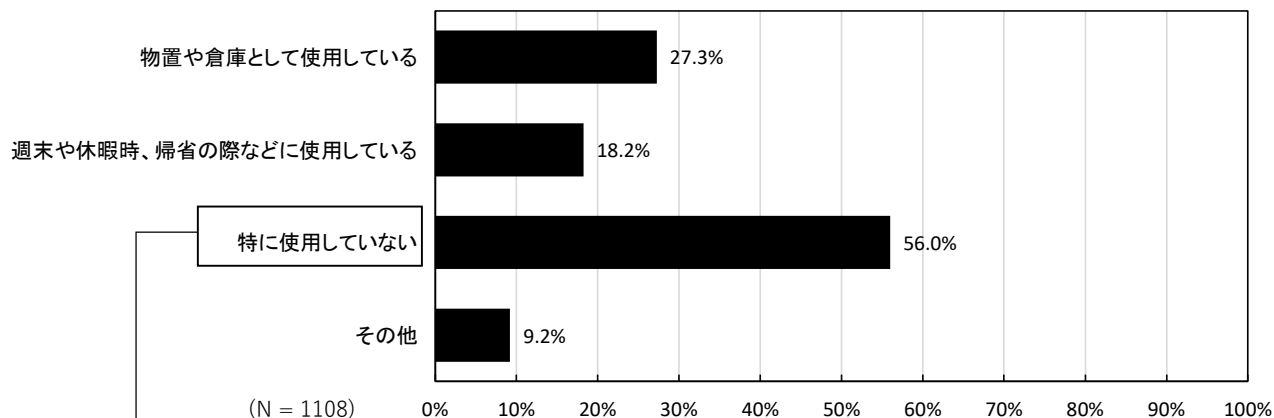


図 1-10 家屋の使用状況

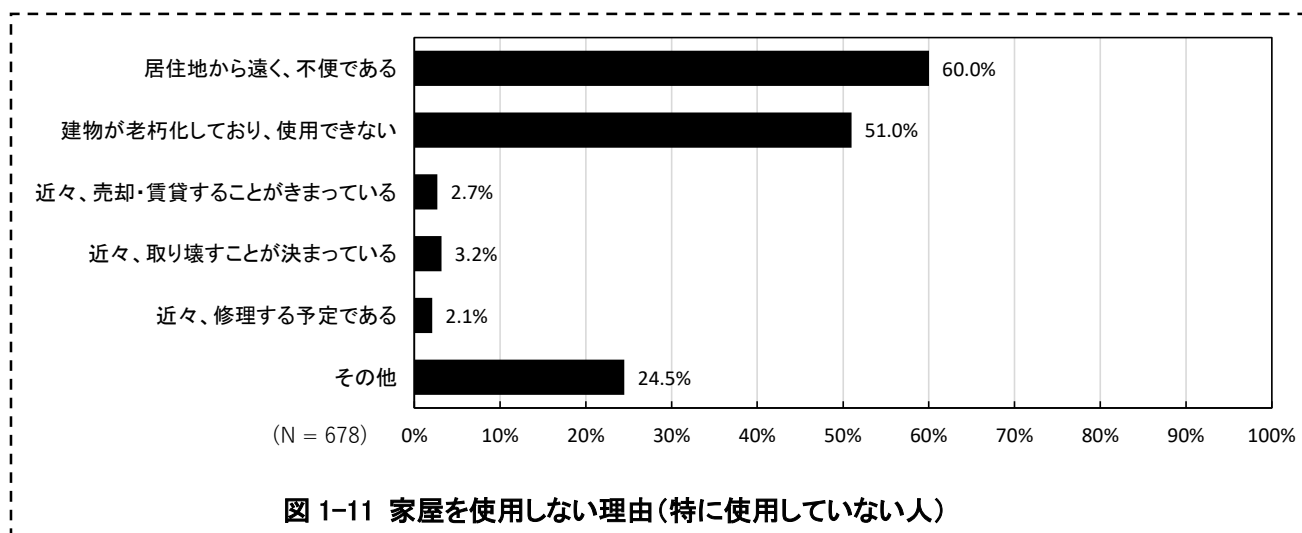


図 1-11 家屋を使用しない理由(特に使用していない人)

■ 半数以上の所有者が家屋を特に使用しておらず、その理由として、居住地から遠いことや建物が老朽化していることを挙げている。

8) 家屋の管理状況

問10. 現在、家屋をどのように管理していますか？（複数回答）

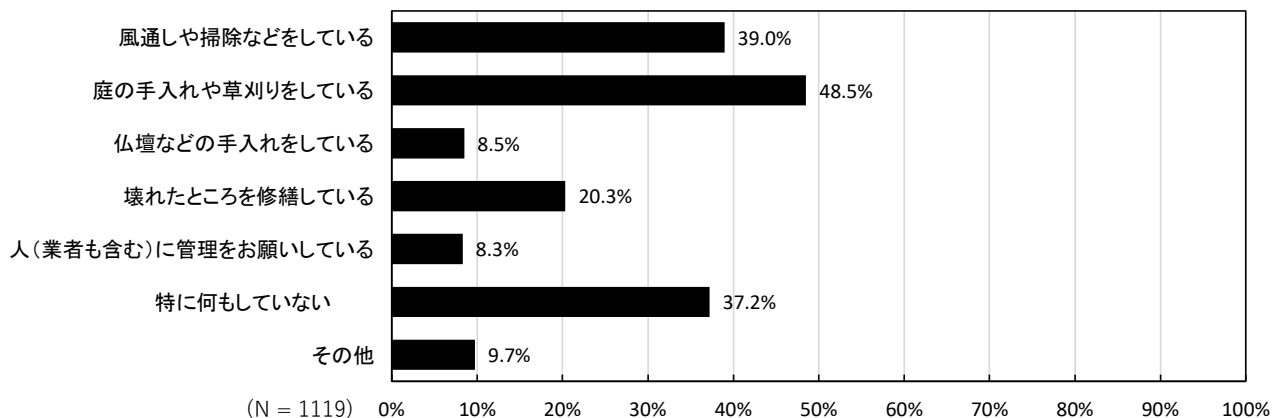


図 1-12 家屋の管理状況

問11. 家屋を管理する上で困っていることはありますか？（複数回答）

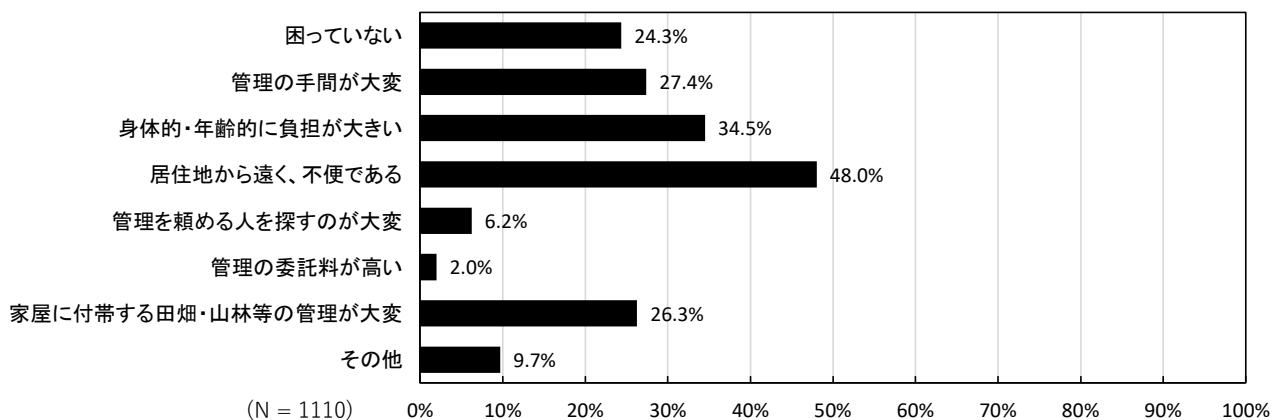


図 1-13 家屋を管理する上での困り事

- 庭の手入れや草刈りをしている所有者は半数近くを占めており、風通しや掃除などをしている所有者も4割程度を占めている。一方、特に何もしていないと回答した所有者も4割近くに達している。
- 家屋を管理する上での困り事として、居住地から遠いことを挙げる所有者が半数近くを占めており、次いで、身体的・年齢的な負担（34.5%）、管理の手間（27.4%）、田畑・山林等の管理の負担（26.3%）を挙げていた。

2. 家屋の活用・除却に関する意識

1) 家屋の活用・除却意向

問 12. 今後、家屋をどのように活用したいと考えていますか？（複数回答）

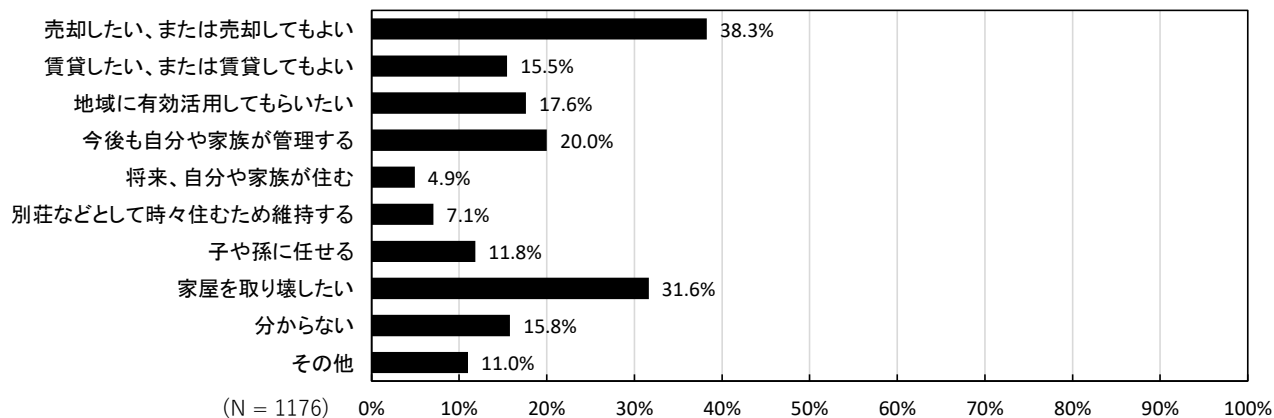


図 2-1 家屋の活用・除却意向

- 家屋の売却意向を有している所有者が全体の4割程度と最も高い割合を占めており、次いで家屋の除却意向を有する割合が3割程度を占めている。
- 一方、今後も管理する意向を有する所有者の割合は2割程度に留まっている。

2) 家屋を活用・除却する上での困り事

問 13. 家屋を活用する上で困っていることはありますか？（複数回答）

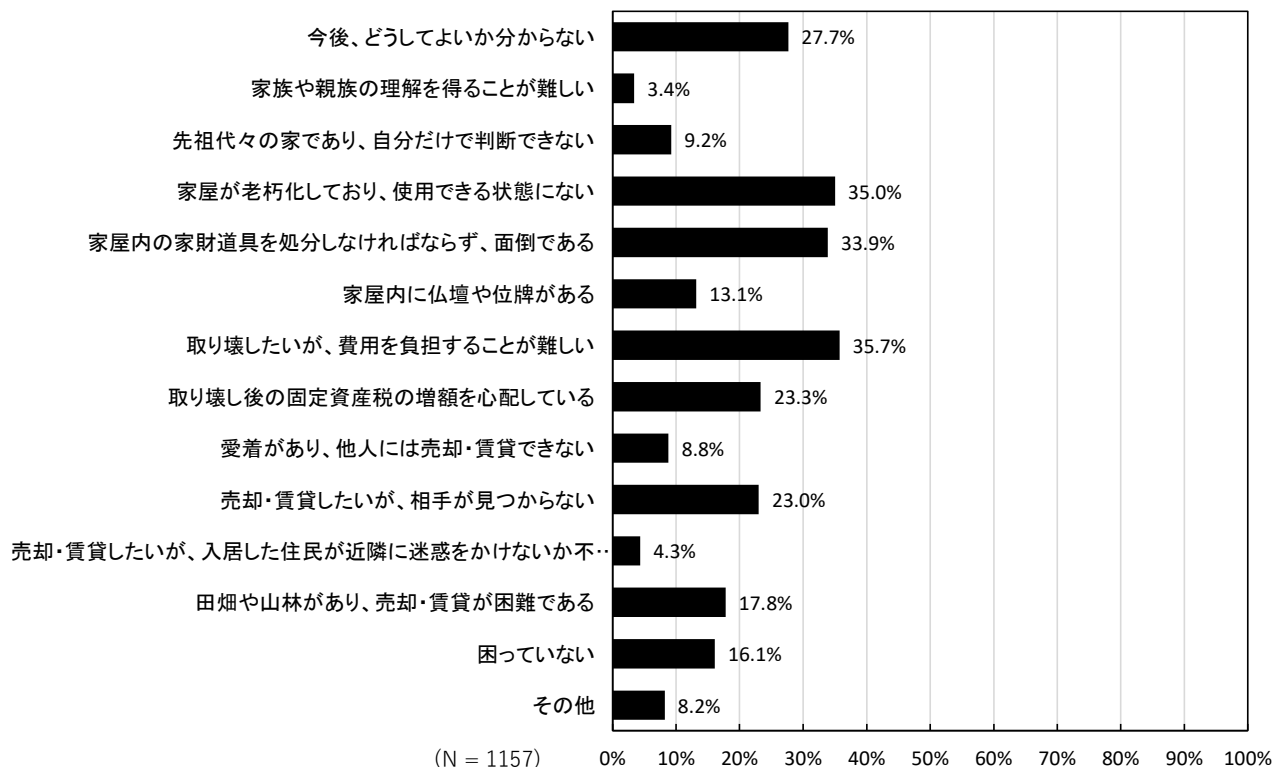


図 2-2 家屋を活用・除却する上での困り事

- 家屋を活用する上での困り事として、除却の費用負担（35.7%）、家屋の老朽化（35.0%）、家財道具の処分（33.9%）を挙げる割合が比較的高い。
- 一方、今後、どうしてよいか分からないと回答した所有者も3割近くを占めている。

3) 家屋の売却・賃貸条件

問 14. どのような条件であれば、家屋を売却・賃貸したいと思いますか？（複数回答）

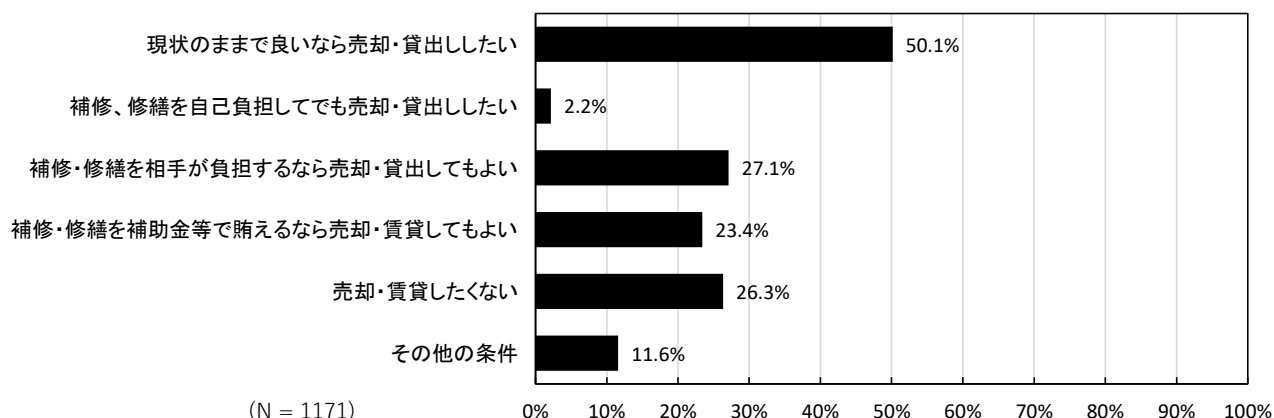


図 2-2 家屋の売却・賃貸条件

■ 家屋の売却・貸出条件として、現状のままを条件とする所有者が半数程度に及んでおり、補修・修繕の相手負担（27.1%）や補助（23.4%）を条件とする割合も一定数見受けられる。

4) 家屋を活用・除却する上で必要な支援

問 15. 家屋を活用・除却する上でどのような支援が必要ですか？（複数回答）

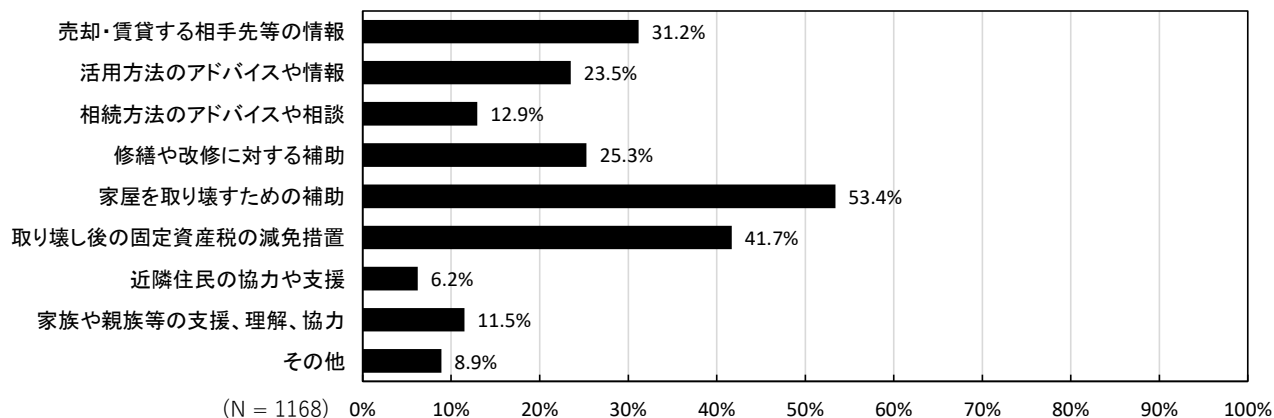


図 2-3 家屋を活用・除却する上で必要な支援

■ 家屋を活用・除却する上で必要な支援として、除却費用の補助を求める所有者が半数以上（53.4%）と最も多く、次いで除却後の固定資産税の減免措置（41.7%）を求める割合が多かった。

■ その他、売却・賃貸相手の情報（31.2%）、修繕・改修の補助（25.3%）、活用方法のアドバイスや情報（23.5%）を求める割合も一定程度見受けられる。

3. 家屋や近隣との関係性

1) 家屋に対する意識

問 16. 西予市に所有する家屋に関する以下の文章について、あなたはどのように思いますか？
それぞれあてはまるものに✓を付けて下さい。

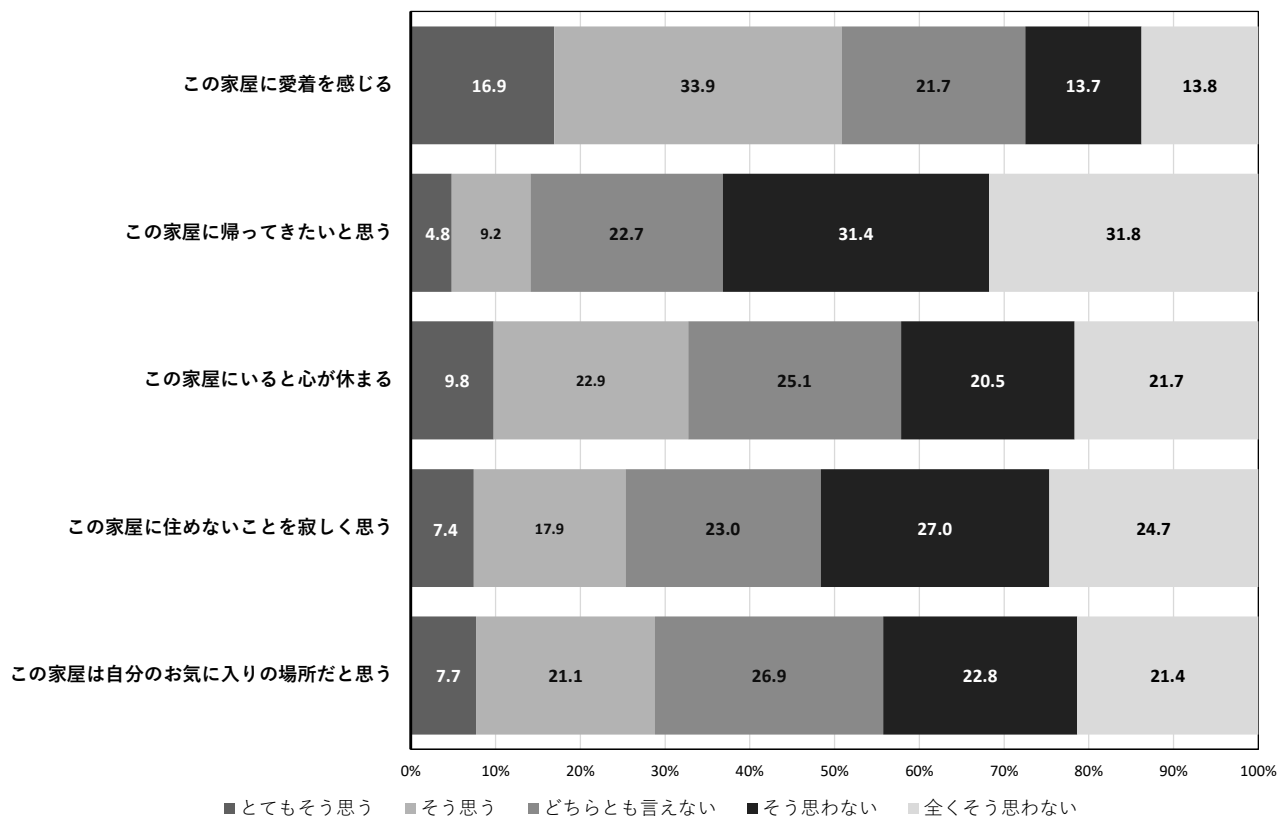


図 3-1 家屋に対する意識

■ 家屋に対する愛着意識は比較的高い傾向が窺えるものの、家屋への居住意向は総じて低い傾向が見受けられる。

2) 近所付き合い

問 17. 家屋の近隣住民との付き合いはどの程度ありますか？

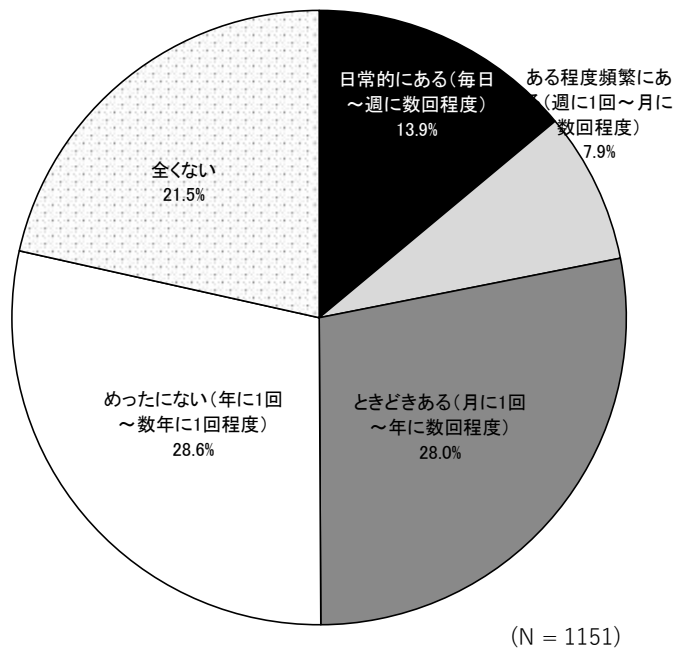


図 5-1 ご近所付き合いの程度

■ 近隣住民と日常的な付き合いがある所有者は全体の 13.9%に留まり、全くないやめったにない割合が半数程度を占めている。

3) 空き家問題に対する意識

問 18. 空き家問題に関する以下の文章について、あなたはどのように思いますか？
それぞれあてはまるものに✓を付けて下さい。

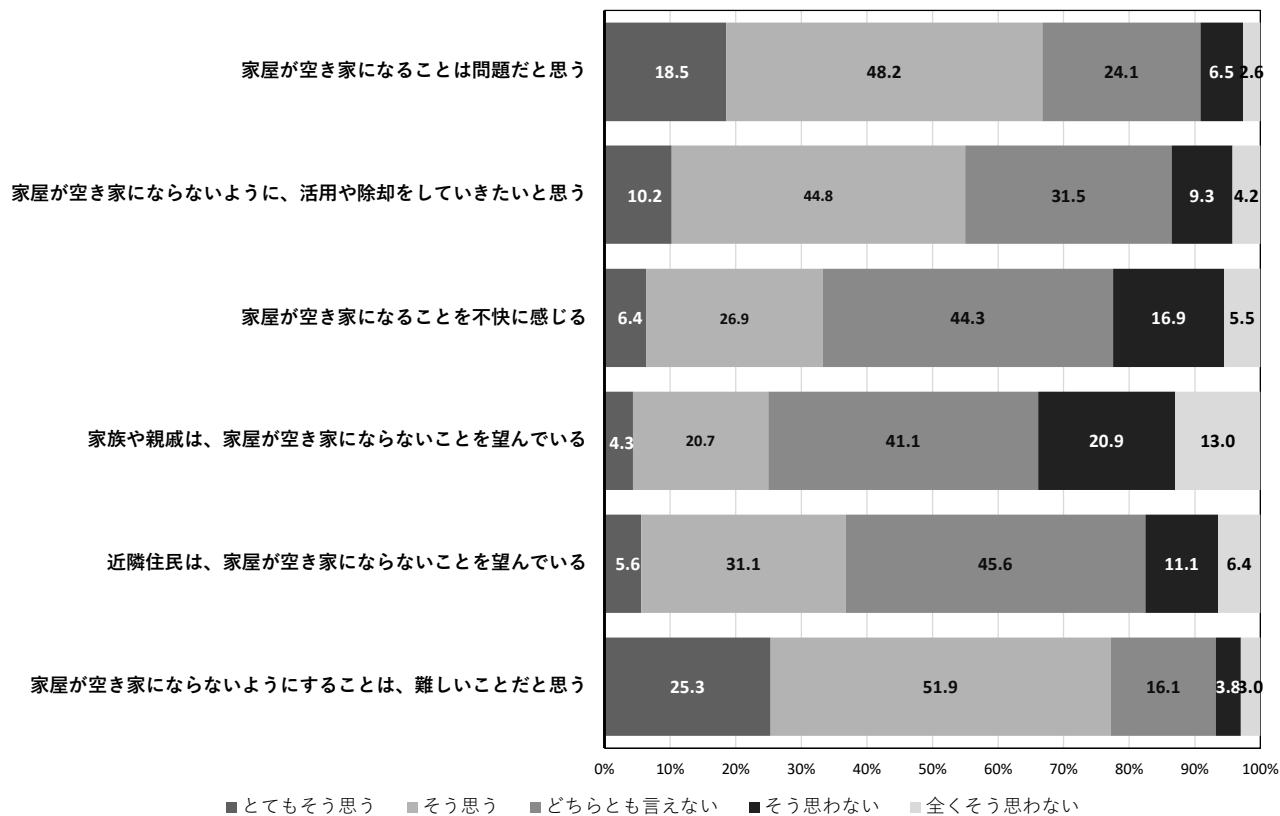


図 5-1 空き家問題に対する意識

■ 空き家問題に対する意識は総じて高い傾向が窺えるが、空き家にならないようにすることに困難を感じている様子も見受けられる。

4. 西予市の空き家施策に対する意識

問 19. 西予市の空き家対策に関する以下の施策を知っていますか？
また、利用したいと思えますか？

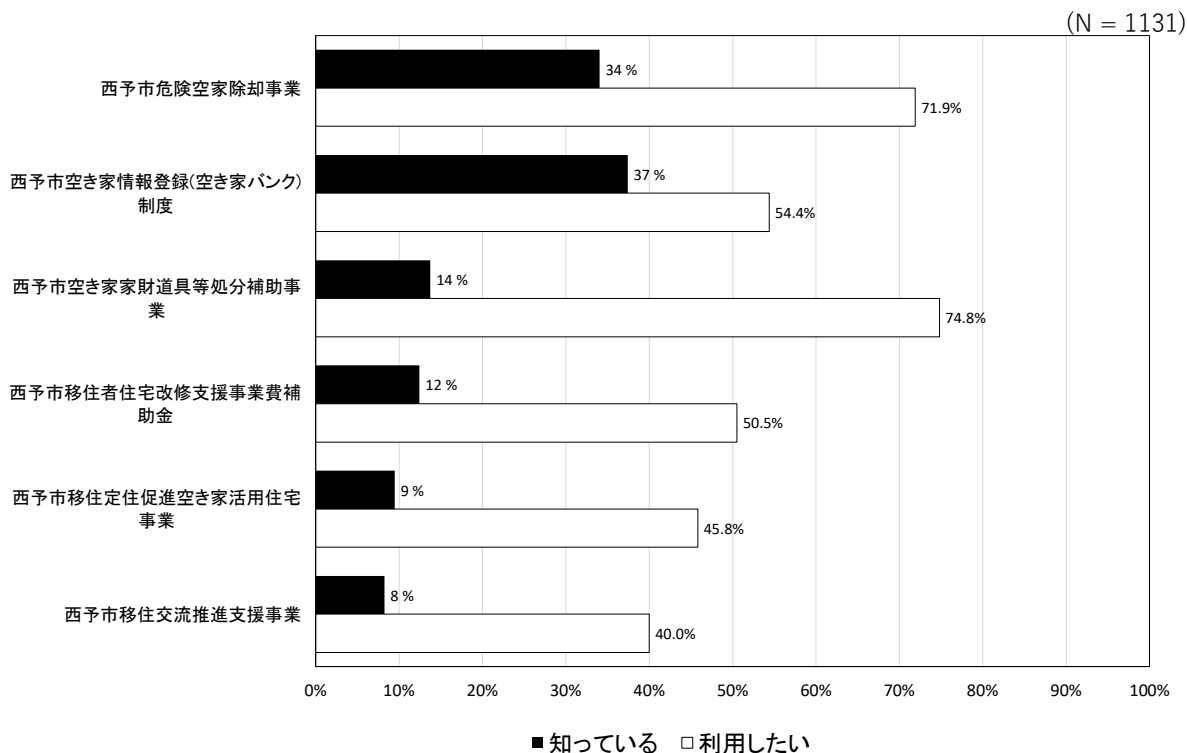


図 5-2 空き家施策に対する意識

- 西予市の空き家施策に対する認知度に関して、西予市危険空家除却事業（34%）と西予市空き家情報登録（空き家バンク）制度（37%）に対する認知度は比較的高いものの、総じて認知度は4割未満と低い。
- 一方、各施策に対する利用意向は総じて高く、特に西予市空き家家財道具等処分補助事業（74.8%）や西予市危険空家除却事業（71.9%）に対する利用意向が高い傾向が見受けられる。

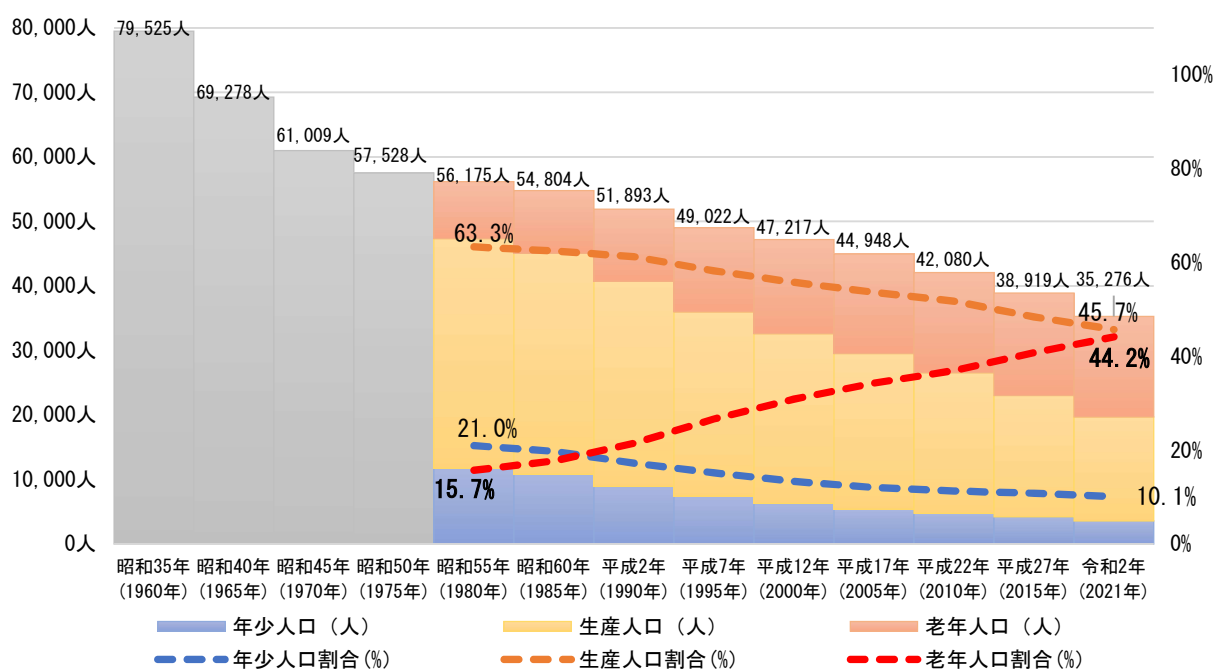
2 問題の要因と背景

(1) 人口推移と世帯推移

空家数及び空家率が増加傾向である要因は、人口減少と高齢化、単身世帯の増加にあります。

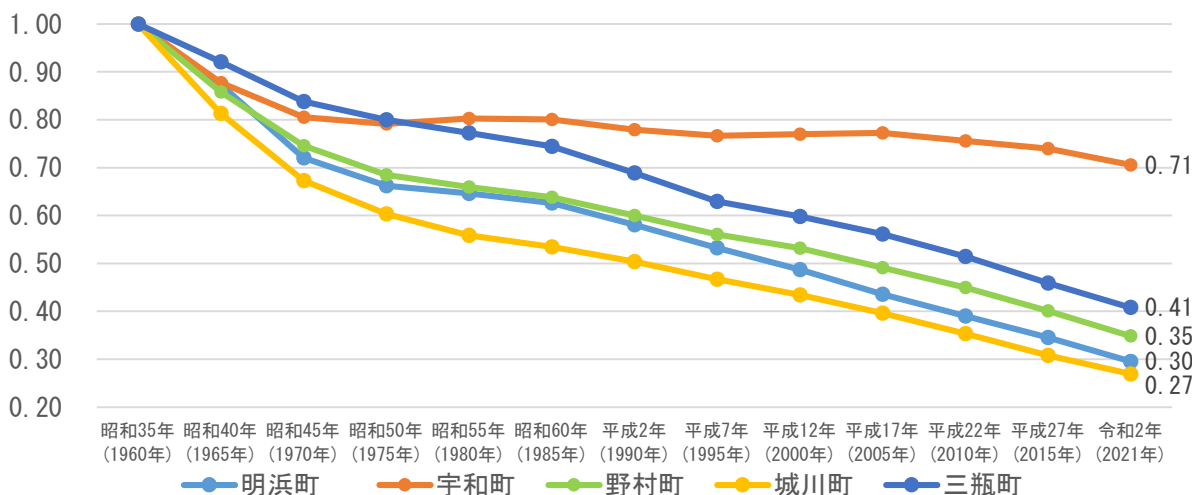
国勢調査のデータからも、人口減少、高齢化、少子化は明かです。なお、高齢化率についても、全国平均、愛媛県平均を常に上回っている状況です。

■西予市の人口推移



[国勢調査より]

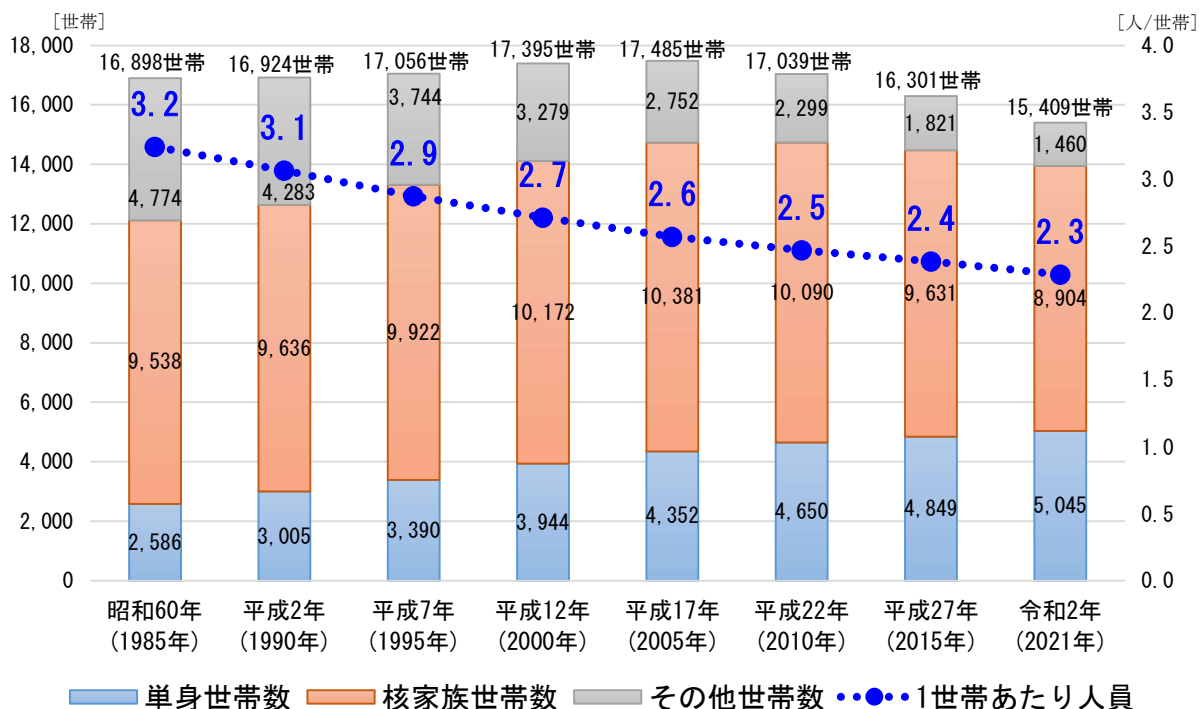
■西予市 町別 人口減少推移



[国勢調査より]

一方、世帯数の推移からみると、単身世帯の増加と、1世帯あたり人員数の減少が年を追うごとに進んでいることが確認できます。

■西予市の世帯の推移



[国勢調査より]

(2) 国の住宅関連施策の影響

ここで、国の住宅施策が、私たち消費者の意識に大きく影響していることに触れておきます。

戦後の住宅不足の供給を補う意味で、固定資産税の税率が引き下げられ、さらには、高度経済成長期に「住宅用地に対する課税標準の特例措置」という形で見直され、現在まで継続し、戦後の住宅不足供給のための施策は、私たち国民に新築住宅優先の意識を根付かせました。

その後、バブルがはじけ、景気対策として、住宅ローン控除や、不動産取得税の軽減といった措置(制度)が始まり、新築を促進させる施策が実施され、現在も続いています。

3 これまでの対策

本市では、平成29年10月に本計画「西予市空家等対策計画」を策定し、以下の6つの基本方針に基づき、具体的な措置と対策(事業)を実施してきました。

基本方針

- ア) 空家等の所有者等の適切な管理義務
- イ) 地域住民との協働
- ウ) 関係機関・民間団体との連携
- エ) 活用と除却の促進
- オ) 移住・定住対策
- カ) 空家等対策計画書の情報開示

具体的な措置と対策

1) 管理不十分な空家等への対策

① 老朽危険空家等の除却補助制度の推進

本市においては、老朽危険空家等の除却補助制度として、平成27年度から「西予市危険空家除却事業」を開始し、老朽危険空家の除却を積極的に推進しました。

なお、これまでに187件の補助を実施し(令和5年3月末現在)、その結果として、今回の調査により危険空家数及び率の低減という結果につながりました。

② 管理不全空家等(特定空家等)の所有者及び関係者への通知等による働きかけ

近隣住民、地元自治会等から相談・苦情のあった管理不全な空家等の所有者及び関係者を調査、通知などの働きかけにより、問題解決につながっている案件もあります。特に、この中には、特定空家等に認定した複数の案件も含まれており、関係者により除却が実施され解決に至っています。

③ 特定空家等への対応の推進と措置の実行

地域住民の生命、財産、また地域生活環境等へのき損が想定され、公道、水路等に面するなどして、不特定の市民への影響が懸念される空家等に対し、西予市空家等対策協議会での協議を経て、市において、特定空家等に認定することを進めました。

なお、特定空家等のうち1件については、調査を行なった結果、土地及び建物所有者が不明であったため、令和3年度、西予市において初めての代執行による空家等の除却を行いました。

なお、除却後の土地については、本市が申立人となり、裁判所に不在者財産管理人選任を申立てています。(令和5年3月現在)

2) 空家等の発生予防対策

① 固定資産税の納税通知書に啓発チラシを同封

平成28年度から、市内外在住者に送付する固定資産税の納税通知書に空き家の周知・啓発パンフレットの内容を抜粋したチラシを同封し、周知しています。

本チラシを見て相談される方が多数を占め、動機づけ、意識啓発として一定程度の効果が確認されています。

■ 参照 啓発チラシ(令和4年度分)

西予市では空き家対策と同時に
移住・交流の取り組みも推進しています。

最近、都市部から地方へ移住を希望する人が急増しており、今後増加することが見込まれています。西予市は、市内まるごと内閣官庁マイノリティ指定を受けており、都市部から地方へ移住を希望する方々の移住者にとっての移住者を受け入れるにあたってのサポートを強化しています。移住者を受け入れるにあたってのサポートを強化しています。移住者を受け入れるにあたってのサポートを強化しています。

家具など処分費用の補助金制度
危険な空き家の除却を一部補助
除却費用補助制度
第1次・9/17迄

② 官民連携による啓発冊子の発行

平成29年度から、空家等を放置した場合の事例を主にした内容の啓発冊子を官民連携で発行しています。主に、市役所本庁舎建設課窓口、各支所窓口に着いたほか、特に、管理不全(老朽危険)空家等への対応を働きかける際の通知に同封しています。

3) 空き家の活用対策

① 移住者の住宅確保のための空家活用としての「サブリース事業」の実施

平成30年度から、地域の活性化のための取り組みの一環として、所有者から土地建物(空き家)を、市で借り上げ、住宅改修後、移住者向けの低廉な賃貸住宅として貸し出す事業を実施しています。これまで、3棟改修し、これらの物件すべてにおいて、県外移住者と賃貸契約し、居住が継続しています。(令和5年3月現在)

② 「西予市移住者住宅改修支援事業」の実施

本事業は、後述する「西予市空き家情報提供制度」に登録された物件について、県外移住者が空き家となった住宅の購入、改修費用に対する費用の補助制度です。平成28年度から実施し、これまで、9件の補助を実施しています。

③ 「西予市空き家家財道具等処分費補助金」事業の実施

本制度は、平成28年度から、後述する「西予市空き家情報提供制度」に登録された物件のうち、建物内に残存する家財道具を処分することにより、売買や賃貸を促す目的で実施しています。これまで、52件の補助を実施しています。(令和5年2月末現在)

4) 「農地付き空家活用制度」の検討

① 農地付き空家活用制度の実施

本制度は、本来、農地法の適用を受ける農地の売買は、農業委員会の許可が必要とされ、農地の権利取得をするためには各農業委員会で定める経営面積(下限面積)が必要とされています(西予市においては30アール)。一方で、都市部からの移住者の田園回帰志向を捉え、空き家に付随する面積の狭い農地をセットで流通させることについて、国から地方創生の手段として手引きが公表され、提案がなされました。これを受け、各自治体の農業委員会で下限面積以下を定めることが可能であるため、本市農業委員会において、利活用されていない空き家に付随する遊休農地に限り、下限面積を1アールと定め、本市においても本制度を導入し、実施しています。

なお、令和5年4月に農地法が改正され、農地法第3条により売買、賃貸に係る下限面積が撤廃されるため、本制度は廃止される予定です。

5) 空家等情報の提供

①「西予市空き家情報提供制度」の実施

本制度は、多くの自治体での呼称「空き家バンク制度」のことです。本市においては、平成27年度末から開始し、利活用可能な空き家の扱いに悩む所有者やその相続権者への不動産取引窓口と位置付けして、制度を運用しています。

制度の運用に際しては、本市と市内及び近隣市町に事務所を置く不動産業者が協定を結び、所定の要件を満たす申請物件に対して、西予市の空き家情報として登録し、西予市移住定住サイト内と民間2社が運営する空き家バンクサイトに、その物件情報を掲載しています。なお、登録された物件の具体的な仲介や手続き等は、物件ごとに担当する協力不動産業者が行います。

制度開始から、申請264件のうち196件の登録があり、これまでに117件の売買・賃貸契約が成立しています。(令和5年2月末現在)

4 課題

(1) 所有者等(現管理者)の観点からみえた課題

本章第2項で記した空家等の所有者等への意向調査の回答結果と、前項で記したこれまでの取り組みに対して、所有者等(現管理者)の観点からみた空家等への対策に対しての課題と傾向が、以下のとおり明らかになりました。

◆ 所有者等と家屋との関係の希薄化

本調査の対象家屋の内、過半数(52.1%)が空き家となってから20年以上が経過しており、所有者自身も家屋に居住していなかったり(33.4%)、まったく訪問していなかったり(11.3%)、特に使用していなかったり(56.0%)するケースも少なくありません。

これらの結果より、所有者と家屋との関係が希薄化しつつある現状がうかがえ、早期の対策が必要であると考えられます。

◆ 空家等の所有者等の建物の保持・管理意識

家屋の活用・除却意向については、全体の4割程度が売却意向、3割程度が除却意向を有しており、今後も管理する意向を有する所有者の割合は2割程度に留まっていることから、建物を自ら保持保有をして管理を継続する意向の所有者は低く、所有者と家屋との関係の希薄化が進んでいることを踏まえた対策が必要であると考えられます。

◆ 空家等対策の補助金

活用されていない家屋の活用・除却を進める上で、除却費用の負担(35.7%)や家財道具等の処分(33.9%)を課題に挙げる所有者等が比較的多く見受けられました。

また、必要な支援についても、除却補助(53.4%)や固定資産税の減免措置(41.7%)を求める割合が多くを占めており、金銭的な補助が求められている状況がうかがい知れます。

◆ 所有者等への情報提供やコミュニケーションの必要性

上記に対し、今後、どうしてよいか分からないと回答した所有者も3割近くを占めており、必要な支援に関して、売却・賃貸に関わる情報提供(31.2%)や活用方法のアドバイスや情報(23.5%)を求める割合も少なくありません。

この結果より、所有者等への情報提供やコミュニケーションが一定の効果を持ち得ることも示唆されています。

◆ 西予市の空家等対策施策に対する認知度の低さ

西予市の空家等対策の施策に対する認知度は総じて低いものの、各施策に対する利用意向は総じて高い傾向にあります。各施策に対する認知度の向上に努めていく必要があることが明らかになりました。

◆ 空家等の段階に応じた対応の必要性

空家等の不良度ごとの分析結果より、家屋の状態に併せた施策展開が効果的である可能性が示唆されています。

具体的には、A・B判定の利活用可能な家屋の所有者等については、売却や賃貸意向が高い一方、家屋内の家財道具の処分や仏壇・位牌に悩んでいる傾向が見受けられました。こうした家屋の所有者は、売却・賃貸の相手先情報や活用方法のアドバイスや情報を求める傾向も見られることから、こうした情報提供やコミュニケーション施策の推進が一定の効果を持ち得ると考えられます。

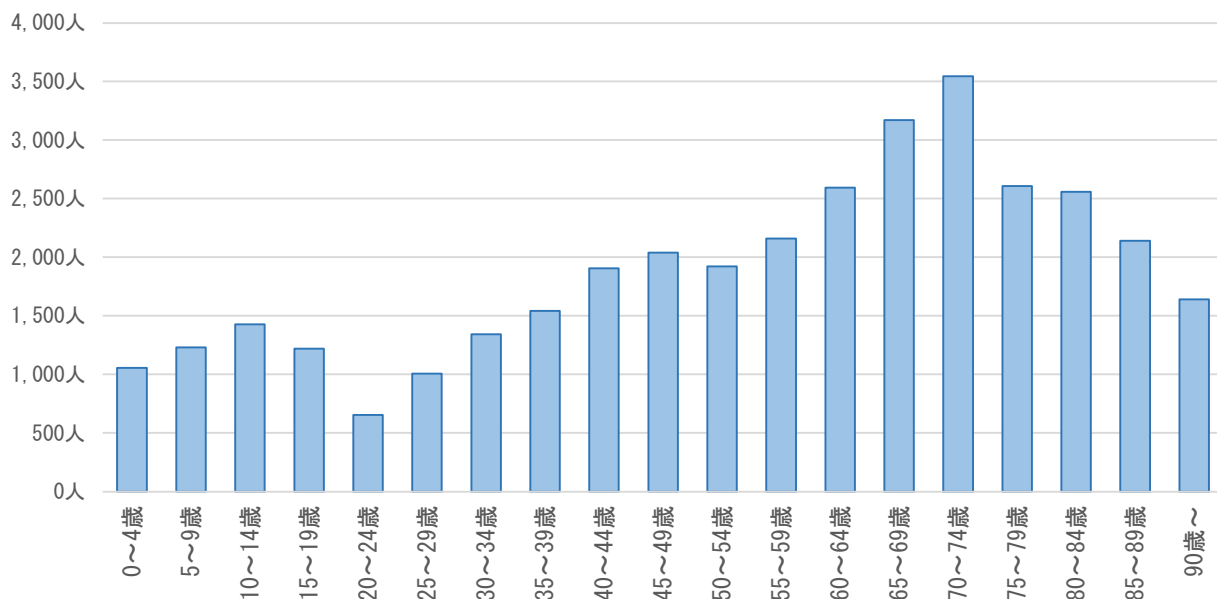
一方、D・E判定の危険な家屋の所有者については、除却意向が高く、その費用負担や固定資産税の減免措置を求める傾向が強く見られます。これらの所有者の家屋に対する愛着意識も相対的に低いことから、現状のままでは、空家等への自発的な管理運用を期待することは難しく、金銭面も含めた負担軽減策を検討することが必要であると考えられます。

(2) 今後の人口動態による課題

本計画の終期である令和9年には、「団塊の世代」の始まりといわれている昭和22年(1947年)生れの人たちが80歳を迎えます。平成30(2018)年に、「国立社会保障・人口問題研究所」が、それまでの国勢調査のデータを基に、5年ごとの「日本の地域別将来人口」を推計しています。その数字を図示すると、「団塊の世代」が世代区分の中で一番人口が多く、年を追う毎に高年齢化しています。

人生100年時代といわれますが、70代後半から自身が介護を受ける人が出始めるなど変化が起これり始め、将来推計人口の変化にみられるように、今後、5年から10年の間に起これり得る所有者等自身の高齢化による人口動態の大きな変化で、空家数が、より加速度的な増加をすると予測されます。これらを考えると、今後、5年から10年間、特に、本計画期間である、この5年間に空家等への対策をいかに進めるかが肝要であり、まさに課題です。

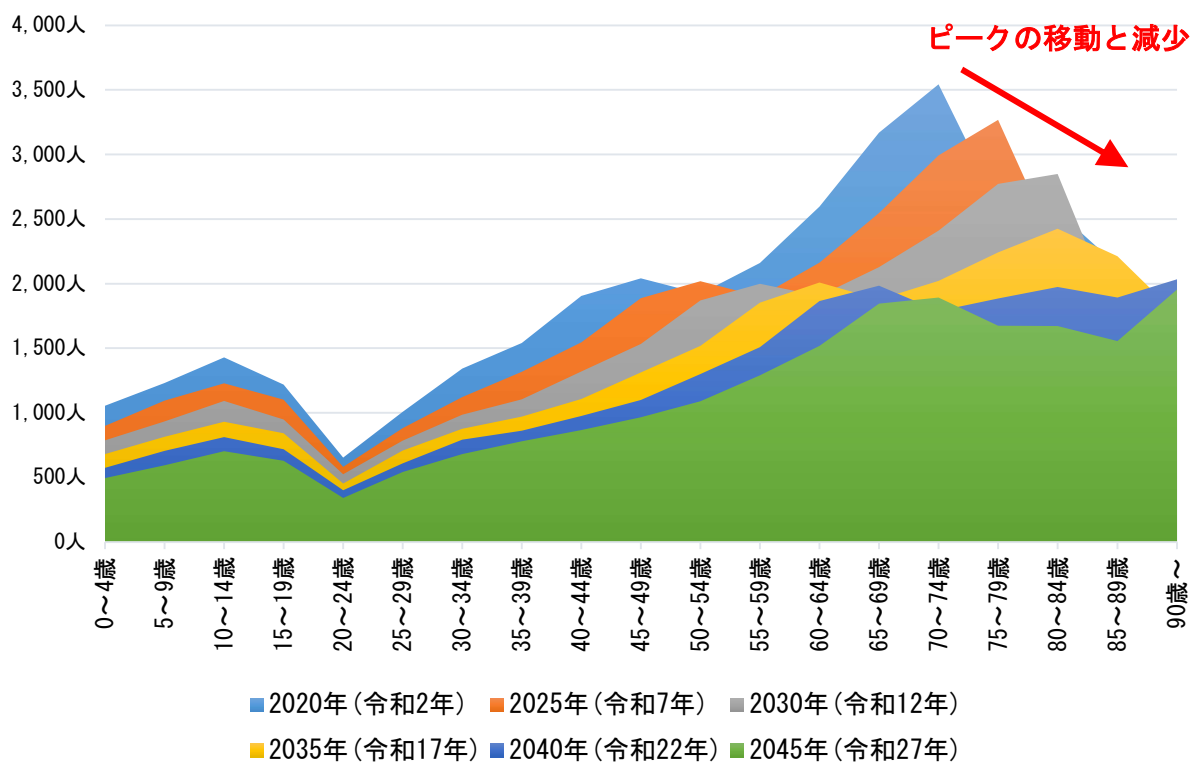
■ (参照) 西予市の将来推計人口 令和2(2020)年



※上記の各5歳ごとの階級別人口分布を面表示にし、さらに、各5年ごとの予測を並べ、図示したものが下記。



■ 西予市の5歳階級別将来推計人口の推移



[国立社会保障・人口問題研究所『日本の地域別将来推計人口』より]

(3) 基礎データの課題

所有者等への意向調査を実施するにあたり、すでに把握している空家等と、令和4年の実態調査で新たに分かった空家等の連絡先について、送付先(関係者)の調査を行いました。送付先が不明で、再調査の必要な件数が、507件(16.8%)に及びました。

空家等への苦情等があった際に、基礎データが確実でないと、初動対応が遅れ、今後の空家等対策を進めるうえで、支障となります。

■空家数と要再調査空家数

○既存把握空家

空家数 1,838件 計 3,013件

うち要再調査空家 341件

○新規発生空家

空家数 1,175件

うち要再調査空家 166件 計 507件
(16.8%)

第3章 西予市における空家等対策の基本方針

前章の本市における空家等の現状と課題を踏まえ、基本方針、取組方針に分けて再編し、本市が空家等対策に取り組む基本的な考え方を示します。

1 空家等に対する基本的方針

(1) 空家等の所有者等による管理の原則

空家等は、憲法で規定する財産権や、民法で規定する所有権に基づき、所有者等が適切に管理することが原則であり、その権利が保障されると共に、その責任があるとされています。

このため、空家法第3条で「空家等の所有者等は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする」と規定されているように、空家等の管理責任は所有者等にあることが前提となります。

また、空家等を原因とし被害にあった場合などの民事上の事件についても、憲法・民法で規定される財産権・所有権に基づき当事者同士で解決を図ることが原則です。

(2) 市の空家等への対応

本市は、市民の生命、財産、または地域環境へ危険が及ぶことを防止するため、市による緊急措置や危険排除の実施が必要と判断した場合、空家法及び関連法に基づき、原因となっている空家等に必要な措置を講じます。

なお、本市が行う措置は、前号の「空家等の所有者等による管理」を原則として、公益性に基づく危険排除のために行うものです。

(3) 空家等の課題解決にむけた「協働」「連携」

空家等が発生し放置される要因や課題は多岐に渡り、その課題解決のためには、関係者との課題解決にむけた「協働」「連携」の意識を共有して関わることが重要です。

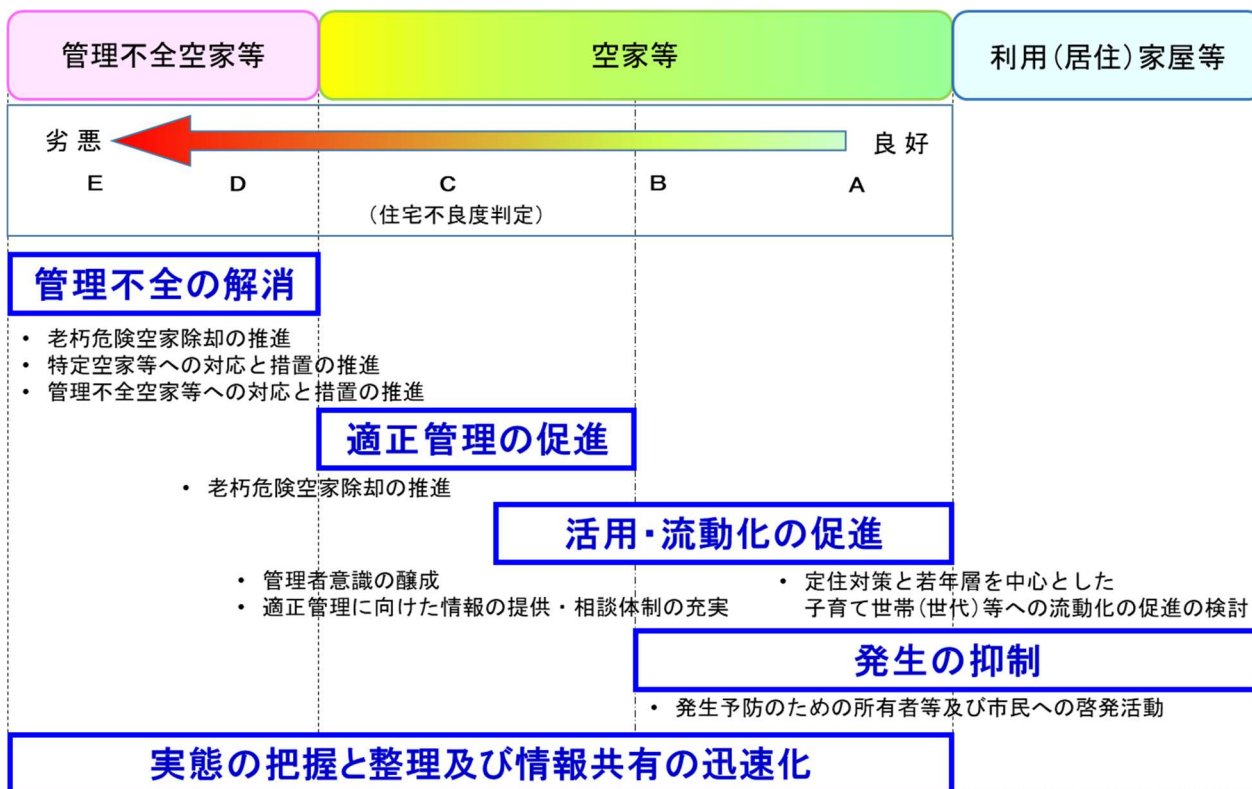
(4) 「選択と集中」の推進

今後予想される人口動態の大きな変化の中で、空家等の数が加速度的に増えることが予想されます。

そのため、本計画期間中に、「空家等の所有者等による管理」、公益性、公共性に基づき、選択的、集中的に取り組むべき空家等と、活用を推進する区域等の「選択と集中」を進めます。

第4章 西予市における空家等対策の取組方針

第2章の本市における空家等の現状と課題と、前章の西予市における空家等対策の基本方針を踏まえ、本市の空家等対策の取組方針を示します。



空き家が発生し、放置される要因やそこから生じる課題は多岐にわたり、また、管理されない期間が長期化するほど、問題の解決は難しくなります。

「西予市家屋意向調査」から各段階に応じた効果的な対策を講じていくことが必要であると分かり、より早期の段階で問題発生を未然に防ぐために「発生の抑制」や「活用の促進」の取り組みが必要です。

1 管理不全の解消

適正管理がされず放置された空家等は、防災や衛生などの面において、地域やその周辺の住民に悪影響を及ぼし、被害を発生させる可能性もあります。

市では、以下の対応や措置を進め、管理不全な空家等の解消にむけ取り組みます。

(1) 適切な管理が行われていない空家等への対応と措置の推進

空家等の管理責任は所有者にあることから、市が直接、あるいは、市民や地域からの情報提供・相談などを通じて、適切な管理が行われていない空家等を把握し、現地を確認した上で、所有者等を調査します。

把握した所有者等に対しては、文書の送付などにより、適正管理に向けた注意喚起を行います。

管理不全な空家等により生じる問題は様々であり、所有者等が遠方に居住していたり、この他、経済面の不安、複雑化した相続・権利関係があるなど、適正管理、及び、解決に向けて困難な事情や背景を抱えています。これまでも丁寧かつ的確な対応を心掛けてきましたが、今後もその対応を継続します。

しかしながら、注意喚起によっても管理不全な状態が改善されず、「西予市管理不全空家等及び特定空家等判断基準」に基づき「管理不全空家等」と判断される空家等については、空家法第 13 条第 1 項に基づく指導を行います。指導をしてもなお、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おそれ大きいと認める場合には、「西予市空家等対策協議会」に諮り意見を徴し、その意見を踏まえて、市長が空家法第 13 条第 2 項に基づく勧告の判断及び措置を実行します。

なお、「管理不全空家等」の判断については、周辺への生活環境に及ぼし得る影響の有無及びその程度により判断します。

「管理不全空家等」に対する措置の流れは、後掲する「管理不全空家等に対する対応・措置フロー図」のとおりとし、詳細については国が定める「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）」に基づき対応します。

市民や地域から寄せられた情報提供・相談、及び、当市において実施した実態調査結果などにより把握した情報をデータベース化し、日常的にそれらデータの整理と調査により管理不全空家等の把握に努め、空家法に基づく管理不全空家等への対応と措置を積極的に進めて、管理不全な空家等の解消に取り組みます。

(2) 特定空家等への対応と措置の推進

注意喚起によっても管理不全な状態が改善されず、「西予市管理不全空家等及び特定空家等判断基準」に基づき「特定空家等」と判断される空家等については、「西予市空家等対策協議会」に諮り意見を徴し、その意見を踏まえて、市長が認定の判断をします。

認定された物件については、関係部署との連携や、必要に応じて専門家から意見聴取により、周辺への影響や危険等の切迫性等を勘案し、所有者等に対する行政指導（助言・指導や勧告）を行います。

また、行政指導によっても改善されず、放置することが著しく公益に反する場合は、行政処分（命令や行政代執行）も念頭に対応します。

行政代執行については、緊急性や公益性等を考慮して進めます。しかしながら、公平性と、モラルハザード（行政が対応してくれることを前提とした自らの管理責任の放棄）などの課題もあり、慎重に対応していきます。

「特定空家等」に対する措置の流れは、後掲する「特定空家等に対する措置フロー図」とおりとし、詳細については国が定める「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）」に基づき対応します。

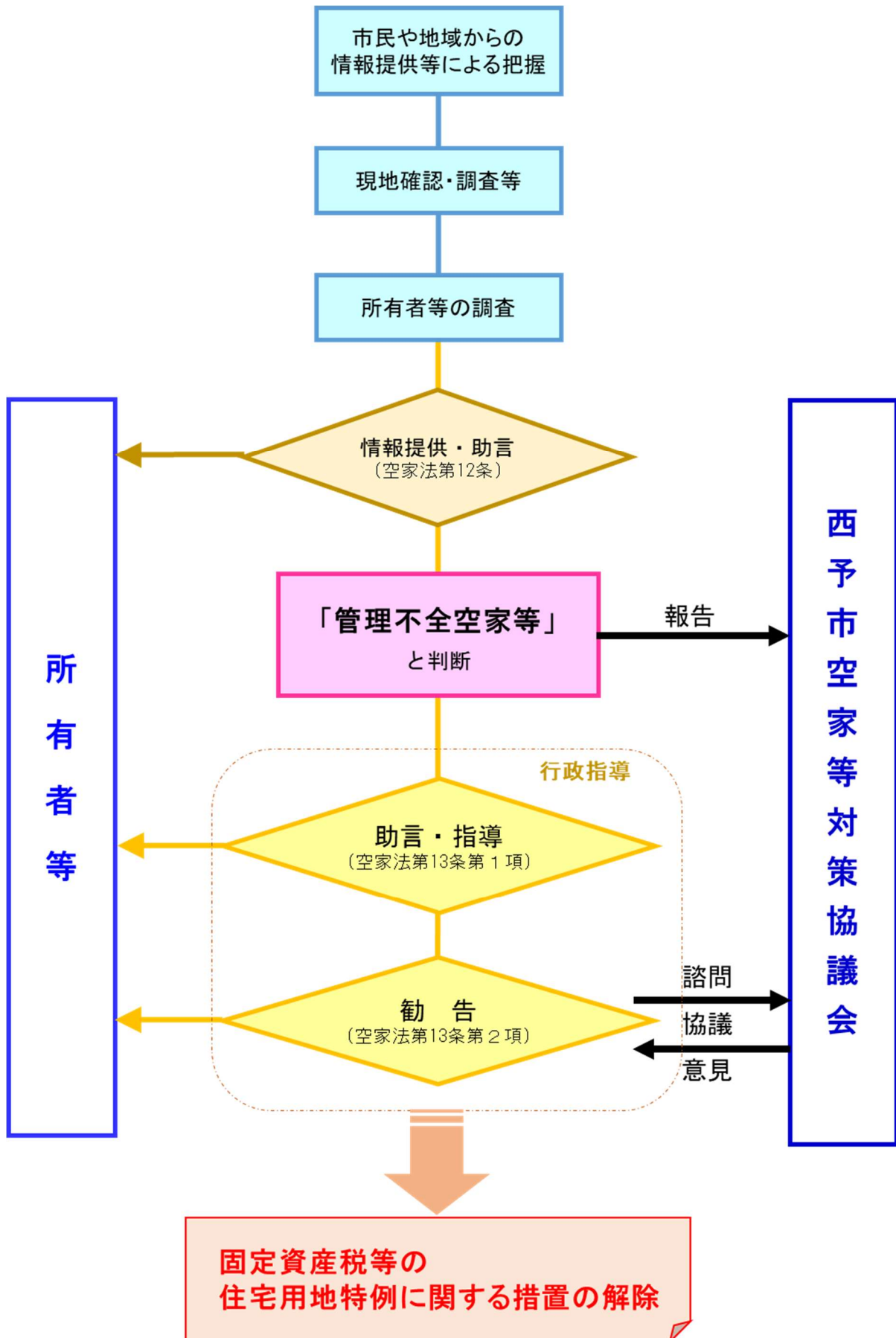
ただし、自然災害等や突発的事故等により調査時点の状況が悪化した場合は、緊急に措置を行い、西予市空家等対策協議会等には当該措置の事後に報告します。

なお、所有者等が行方不明や相続人不存在により管理不全な空家等の改善が見込めない場合は、空家等が周辺へ及ぼす影響や危険性等の状況を踏まえたうえで、民法に規定される手続き（不在者財産管理人制度など）の活用や、空家法に基づく略式代執行などの対応を、適切に判断し実施します。

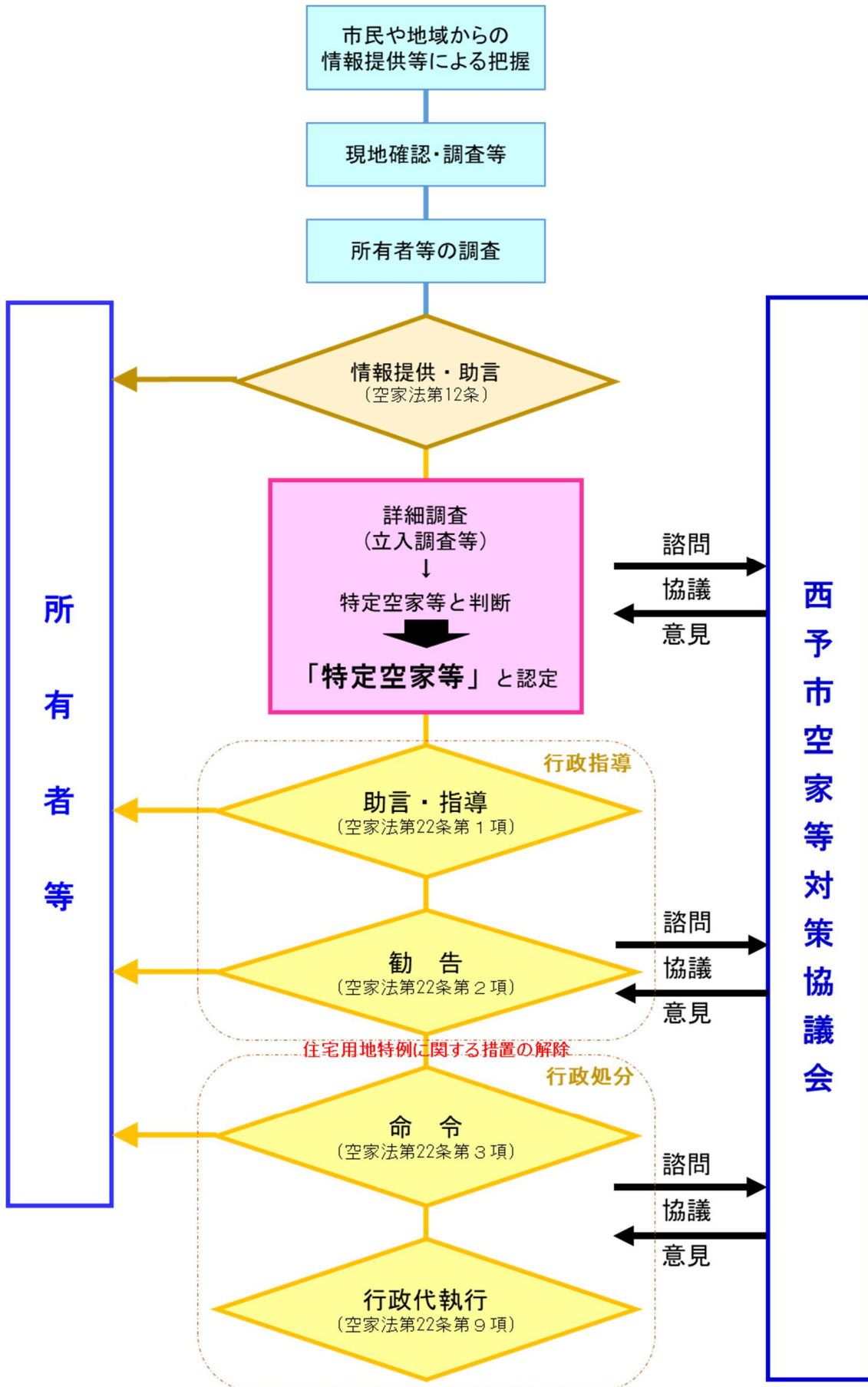
(3) 老朽危険空家の除却の推進

老朽化が進行し、倒壊のおそれのある空家等については、地域住民の生命、財産、または地域環境等に対し、被害や危険を及ぼす可能性があり、かつ、地域の防災力や公益性を低下させるおそれがあるため、所定の要件を満たすものについては、「西予市危険空家除却事業」を推進し、管理不全空家の解消を進めます。

■ 管理不全空家等に対する対応・措置フロー図



■ 特定空家等に対する措置フロー図



2 適正管理の促進

人口減少や少子高齢化、単身世帯の増加が進み、また、ライフスタイルの多様化、所有者等と地域との関係希薄化などから、所有者等による管理が難しくなり、個人及び地域レベルでの管理能力が相対的に低下していると考えられます。

所有者等の管理意識の醸成を図るとともに、適正管理に向けた情報の提供に取り組みます。

(1) 管理者意識の醸成

日常的に居住や使用していないこと、単に相続により取得したことや、未相続などにより権利者が複数いることなどで、所有者等の管理者・当事者意識が失われてしまうことがあります。また、空家等の期間が長期化するほど複雑な権利関係が生じ、解決が困難となります。様々な手段や機会を通じて、早い段階から所有者等に対して維持管理責任について周知し、管理者意識の醸成に取り組むとともに、関係団体や地域と連携を進めます。

(2) 適正管理に向けた情報の提供・相談体制の充実

所有者等が日常的に居住や使用していない空家等の状況を把握し、適正に管理していくためには、建物の補修、立木の伐採、雑草の除去、害虫の駆除など幅広い観点で定期的に点検することが必要です。

しかしながら、特に空家等の所有者等が遠方に居住している場合、自らによる定期的な管理が難しくなり、管理されない空家が増加する傾向にあります。

このため、所有者等に対して適正管理に関する様々な情報の提供を行うとともに、遠方者に向けた有効な情報提供の充実を図り、関係団体と連携し、適正管理の相談と支援の仕組みづくりを検討します。

3 活用・流動化の促進

居住や使用がなされずに放置された空家等は、周辺に悪影響を及ぼすなどのマイナス面が発生しますが、一方で、有効に活用がされれば、地域活性化に寄与し、時に、地域にとっても貴重な資源となります。社会情勢の変化に伴う生活様式の多様化により、空家等の活用方法も広がり、空家等の新たな需要につながる可能性があります。

また、空き家となった期間が長期化するほど建物の老朽化も進みやすく、売却や賃貸などが困難になることから、できるだけ早期の段階で活用を促すことが重要です。

このため、売却や賃貸など流通による活用を促進するとともに、これらに関する情報提供や相談体制の充実に取り組み、特に、若年層・子育て世帯・低所得者世帯への流動化の取り組みを推進します。

(1) 活用(適正管理)にむけた情報の提供・相談体制の充実

空家等の活用が進まない要因のひとつに、所有者等に活用の意向がないことが挙げられます。その理由は、技術面や資金面のほか、家屋への思い入れ、相続や権利関係など様々です。

空家等の情報を登録し、広く発信する空き家バンク(西予市空き家情報提供制度)の継続と充実をはかります。

(2) 定住対策と若年層等への流動化促進施策の推進

空家等が、若年層・子育て世帯、低所得者世帯へ流動化すると、空家等の利活用がされ、人口減少対策につながり、地域の活性化などの波及的効果が期待されます。関係機関と連携により、流動化促進の施策を実施します。

4 発生の抑制

人口減少や少子高齢化など社会情勢の変化により、今後も空家等は増加し、更には、加速度的に増加していくことが予想されます。

現存する空家等への対策とともに、新たな空家等の発生を抑制していくことが重要であることから、空家等に関する所有者等及び市民への啓発活動に取り組みます。

(1) 発生予防のための所有者及び市民への意識の啓発

空家等の対策を進めるためには、空家等についての意識を広く市民の間で醸成していくことが必要です。

居住・使用しているときから、空き家になった場合でも、維持管理等の負担が生じることや、周辺に悪影響を及ぼした場合に損害賠償を求められるおそれがあること、また、地域にとっては、防災や衛生面などで地域環境の悪化を招くおそれがあることなどを認識し、空家等に関する問題意識を高めていくことが空家等発生の抑制につながります。

また、空家等となる要因は居住者の不在や相続問題、管理者意識の希薄化など、所有者等の事情によるところが大きいことから、自らの財産である住まいについて、将来に向けた引き継ぎや管理、活用を意識することが必要です。このため、相続や人生を総括する機会などを通じて、空家等についての意識啓発を図るとともに、空家等発生の予防や管理、売買・賃貸などの活用などに関する情報の提供に取り組みます。

5 実態の把握と整理及び情報共有の迅速化

空家等が増加する一方で、人口減少とともに、所有者等及び地域住民の高齢化、行財政見直しの中での様々な制限が生じていくことも予想されます。このような状況の中で、空家等の各段階に応じた対策を、効率かつ合理的に進めるためには、まず、基礎となる空家等の実態を把握し、情報を整理することが基本となります。

また、管理不全空家(特に、特定空家等)の対応について、西予市空家等対策協議会への情報共有とその判断の迅速さが求められます。

これらの情報を効率的に管理かつ共有するためにDXを進める必要があります。

第5章 西予市における空家等対策の推進方策

1 実施体制の整備

空家が発生し放置される要因やそこから生じる課題は多岐に渡り、本市における各施策と密接に関連しています。利用(居住)家屋から管理不全な空家等までの各段階に応じた効果的な対策を講じるには、「第3章 西予市における空家等対策の基本方針」で掲げたように『空家等の課題解決にむけた「協働」「連携」』が重要です。情報の把握や活用の促進においては、地域や関係団体、専門家などと連携を図って取り組みます。

(1) 地域住民との協働

空家等は個人の所有物ですが、所在する空家等の近隣や地域住民は、所有者等以上に空家等の影響を受ける最も身近な存在です。管理不全の空家等への対応においても、空き家の利活用においても、地元自治会や地域づくり組織が、問題解決のために大きな役割を果たしている事例があります。

空家等の問題解決のために、地域住民、地域づくり組織、地域づくり活動センターとの「協働」の取り組みを進めます。

(2) 関係機関との連携と庁舎内の協働

今後さらに進むと予測されている人口減少と高齢化などの大幅な人口動態の動きの中から派生する課題など、空家対策を含め各課題の対策に対し、有効かつ相互的な対策を実施するため、関係者が問題を複合的に捉えて、関係機関との連携を継続し、かつ、庁舎内の体制を連携から「協働」に向けて、体制の再構築を目指します。



■ 庁舎内関係課との関連性

課(係)		関係性	関係組織・団体等
建設課	空家対策係	<ul style="list-style-type: none"> ● 空家対策全体管理 ● 事務局 	西予市空家等対策協議会
	まちデザイン係	<ul style="list-style-type: none"> ● 都市計画マスタープラン ● 立地適正化計画 	
	建築住宅係	<ul style="list-style-type: none"> ● 住宅施策全般 	
まちづくり推進課		<ul style="list-style-type: none"> ● 移住定住促進 ● 地域づくり組織連携 	<ul style="list-style-type: none"> ・西予市移住交流促進協議会(住まい・空家部会) ・(一社)西予市移住定住交流センター ・地域づくり活動センター
子育て支援課		<ul style="list-style-type: none"> ● 子育て世帯支援 	
経済振興課		<ul style="list-style-type: none"> ● 中心市街地活性化 ● 町並みの空家対策 	
税務課		<ul style="list-style-type: none"> ● 家屋情報把握 ● 固定資産税関係 	
危機管理課		<ul style="list-style-type: none"> ● 防災対策 	
市民課		<ul style="list-style-type: none"> ● 発生抑制のための啓発活動 	
上下水道課		<ul style="list-style-type: none"> ● 空家等把握 ● 発生抑制のための啓発活動 	

(3) 「民間団体との連携」と「空家等管理活用支援法人」

今後も増加する空家等に対して、行政だけで対応することは現実的には制限があり、個人の資産である空家等は、自由度が高く市場のニーズを的確にとらえることができる民間での利活用を推進することで、より可能性が広がると考えられます。

改正空家法により、市が「空家等管理活用支援法人」を指定することが可能となりました。「空家等管理活用支援法人」は行政の空家等対策の補完的役割だけでなく、民間市場の中での空家等の幅広い利活用のポータルサイトとなり得るため、制度の利用・取り組みを検討すべきですが、本市における「空家等管理活用支援法人」は地域に根差した団体や枠組み、連携が理想的であるため、当面の間、本市の「空家等管理活用支援法人」については指定しないこととします。ただし、今後も、民間団体との連携について引き続き検討します。

2 空家等に関する具体的な取り組みと目標

第3章の基本方針、第4章の取組方針に基づき、以下の具体的な取り組みを実施し、数値目標を掲げます。

●発生予防・適正管理のための啓発活動

これまでも、固定資産税納付書とともに、啓発チラシを発送したり、西予市のウェブサイトにて情報を掲載するなどしてきました。これにより一定の効果はありましたが、一方、所有者等への意向調査では、「どうしたらいいのかわからない」という相当数の回答や、空家等対策の施策に対する認知度の低さなどが確認されました。発生予防、適正管理のため啓発活動をこれからも継続するとともに、新たな方法を検討します。

●管理不全空家等の解消のための対応と強化

これまで、近隣住民、地元自治会等から相談・苦情のあった管理不全な空家等の所有者及び関係者を調査し、問題解決の対応を働きかけ、除却等の解決に至りました。これからも対応していくことを継続します。

一方で、これまで、対症療法的な対応にとどまっており、情報の整理ができていなかったのも事実です。後述するDXの取り組みに関係し、情報を整理し、効率的な対応を進めます。

また、改正空家法により追加された「管理不全空家等」については、情報を整理し、措置を視野に入れ、積極的な対応を進めます。

●老朽危険空家除却促進への取り組み

現在進めている「西予市危険空家除却事業」を継続し、老朽危険空家の減少に努めます。除却は、現在の危険回避のみならず、将来の市の財政を鑑みても効果があると考えられます。また、所有者等への意向調査では、除却意向の所有者等が相当数確認されました。効率的かつ効果的な制度の実施と運用、必要に応じ新たな制度等も検討します。

●空家活用住宅改修事業(サブリース事業)の実施

空き家を活用した住宅改修を継続し、空き家の利活用を進め、移住促進、若年層・子育て世帯等の定住促進等による地域活性化への寄与を目指します。

●「西予市空き家情報提供制度」の継続と改善

外部の民間業者が運営する空き家バンクサイトをみて、連絡したという問い合わせが多く、効果的に情報発信ができていることから、空き家の情報登録(空き家バンク)制度を継続します。

しかしながら、掲載情報が不足し、詳細情報を求める声が多いため、内容等の改善を検討します。

●空家等の把握、関係者不明空家等の情報整理と調査

これまでも空家等の把握に努めてきましたが、幅広い情報の収集方法を検討します。また、第2章の課題で、空家等の情報のうち、送付先(関係者)が不明なものが相当数あると報告しましたが、これらの調査と情報の整理を進めます。

●空家等対策におけるDXの取組

令和4年度中に、特定空家等の迅速な判断と対応のため、西予市空家等対策協議会への情報共有が素早くかつ安全性が担保された情報共有システムを導入しました。これにより、協議の場を活発化させ、意思決定の迅速化を図っています。

また、空家等の対策に関する事務は、空家等の基礎情報の把握、管理不全空家等の対応、空家等に関する全般の相談対応、各種補助事業毎の事務など、多岐に渡り、事務毎に、データを管理するため、煩雑となっています。本システムの効率的な情報共有、及び、情報整理の機能を有効活用し事務の効率化を図りながら、増加する空家等の課題に対応していきます。

●若年層・子育て世帯等への流動化にむけた施策

空家等の対策の観点からは、空家等が利活用されることが望ましく、移住を含め定住施策としては、特に、若年層・子育て世帯及び低所得者世帯に流動化することが有効で、あると考えられます。また、庁舎内関係課と支援策を複合的に取り組むことにより、様々な効果が期待されるため、流動化にむけた施策を進めます。

その一つとして、若年層・子育て世帯等の空家等の購入等に係る費用の一部を補助する制度を実施します。

●空家等の除却による固定資産税減免の調査研究

意向調査の回答では、家屋の除却後に固定資産税が再び発生(増額)することが、空家等の除却を躊躇する要因の一つとして見られました。

他市町では、空家等もしくは危険空家等の除却後の一定期間、固定資産税を減免する制度を導入しています。これは、減免することで、空家等の除却が進み、安全で良好な住環境が確保され、さらには、この土地が新たな所有者のもとで、家屋等が新築されるなど地域活性化につながり、地域にとっても、市にとっても、効果が期待されます。導入の可否も含め、関係機関等と本制度について調査研究を進めます。

●庁舎内の横断的かつ機動的な体制づくり

空家等対策事業を推進する庁舎内の横断的かつ機動的な体制づくりを進めます。

●空家等の活用を促進する区域と指針等の検討

空家等の情報把握とその整理に基づき、活用を促進する区域と指針等を検討します。また、他施策との関係の中で、民間投資・民間活力の活用が見込める区域に対して、関係機関と協働して、施策を検討します。

これらの具体的な取り組みを通じて、以下の目標の達成を目指します。

危険空家の減少	【目標】危険空家数	400件	[令和9年度]
	(計画時)	527件	[令和4年度]

なお、計画期間中に整理できた情報から、具体的目標を追加し、空家等対策の成果を確認できるように進めます。(管理不全空家の改善率 等)

3 計画の検証と見直し

本計画は、第1章第4項「計画の期間」で述べたように、本市の空家等の状況や社会情勢の変化や空家等対策の進捗状況に加え、今後5年から10年間の間に、団塊の世代が順次80代を迎え、人口動態と社会情勢の大きな変化が起こり、それによる空家数の大幅な増加が予想されます。そのため、本計画期間の5年間における空家対策の取り組みは重要だと考えられます。本計画の期間中は、空家等対策における重要な期間であると捉え、空家等対策のための施策・事業を実施するため、適宜見直しと更新を行っていきます。

資料編

1 「西予市家屋意向調査」について

(1) 調査概要について

① 調査目的

西予市内において現在活用されていないと思われる家屋を対象として「西予市家屋意向調査」を実施し、当該家屋を所有又は管理されている方の考えを把握すると共に、今後の空き家対策のあり方について検討することを目的とした。

② 調査方法

平成26年の実態調査後に把握している空家等に加え、令和4年中に実施した新規で確認した空家等の所有者2,421名に対して令和4年11月より調査票を郵送配付し、本調査への協力を依頼した。その結果、1,260名より調査票を回収した（令和5年2月10日時点、回収率52%）。本調査は、愛媛大学社会共創学部・羽鳥 剛史 准教授と連携し実施した。

(2) 回答者 1,260名

[回答者の内訳]

性別	男性	女性		
	67.4%	32.6%		
年齢	70代以上	60代以上	50代	40代以下
	55.8%	29.0%	11.2%	4.0%
居住地	西予市内	愛媛県内 (西予市外)	四国内 (愛媛県外)	四国外
	42.8%	32.8%	1.6%	22.8%

5. 個人属性

1) 性別・年齢

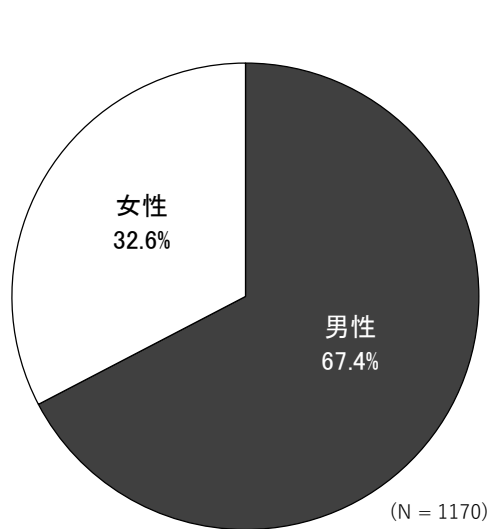


図 5-1 性別構成

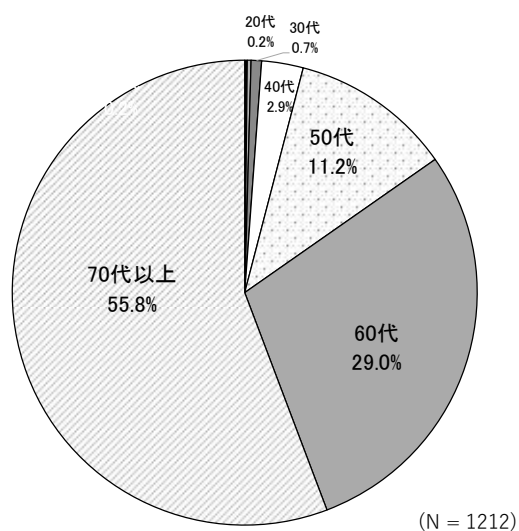


図 5-2 年代構成

2) 職業構成

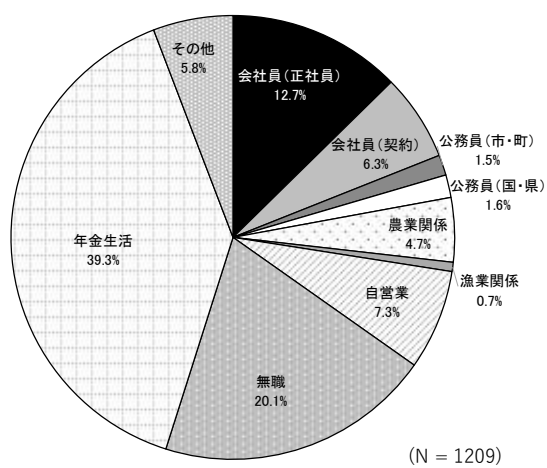


図 5-3 職業構成

3) 家族構成

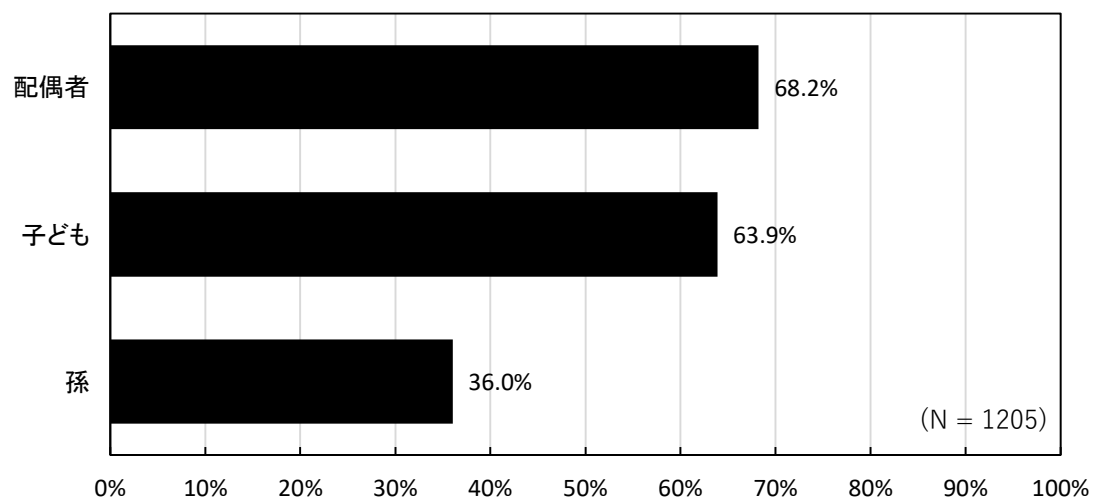


図 5-4 家族構成

4) 居住地

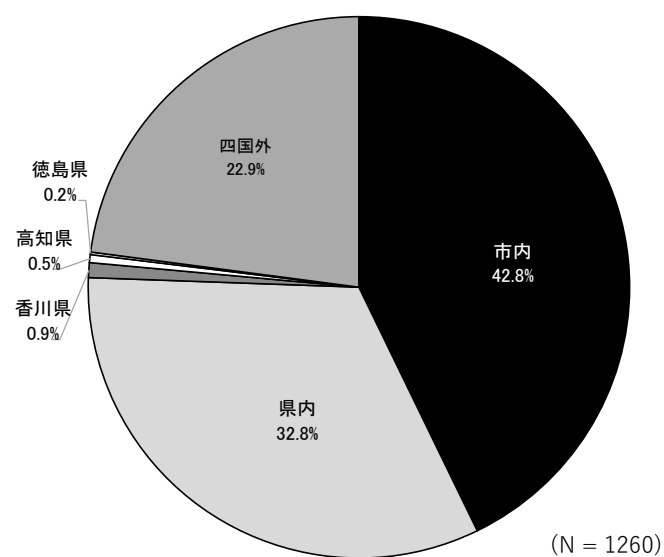


図 5-5 居住地

6. 家屋不良度との関連性

本調査が対象とした家屋の不良度（A～Eまでの5段階評価）の分布を図6-1に示す。全体の半数程度はA判定であるが、DやE判定の家屋も少なくない。以下では、家屋不良度と調査項目との関連性について検討した結果を記載する。

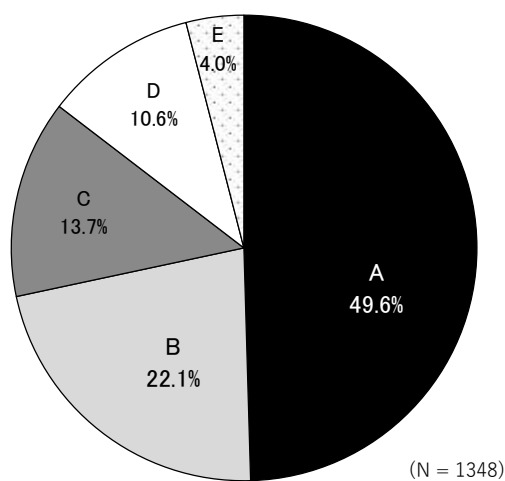


図 6-1 家屋の不良度

1) 家屋の不良度と活用・除却意向

家屋の不良度と活用・除却意向との関連性を検討したところ、図 6-2 に示す通り、不良度が低い家屋の所有者は売却や賃貸の意向が比較的高い傾向が見られる。一方、不良度が高い家屋の所有者ほど、売却・賃貸意向や自主管理の意向が低く、除却意向が高まる傾向が見受けられる。また、家屋の活用・除却上の困り事に関して、図 6-3 に示す通り、不良度が低い家屋の所有者は家屋内の家財道具の処分や仏壇・位牌を挙げる割合が比較的高い傾向が見られる。一方、不良度が高い家屋の所有者ほど、家屋の老朽化を挙げると共に、除却費用の負担や固定資産税の増額を心配している傾向も窺える。また、E 判定の家屋所有者については、今後、どうしてよいか分からないと回答した割合が高いことも特徴的である。

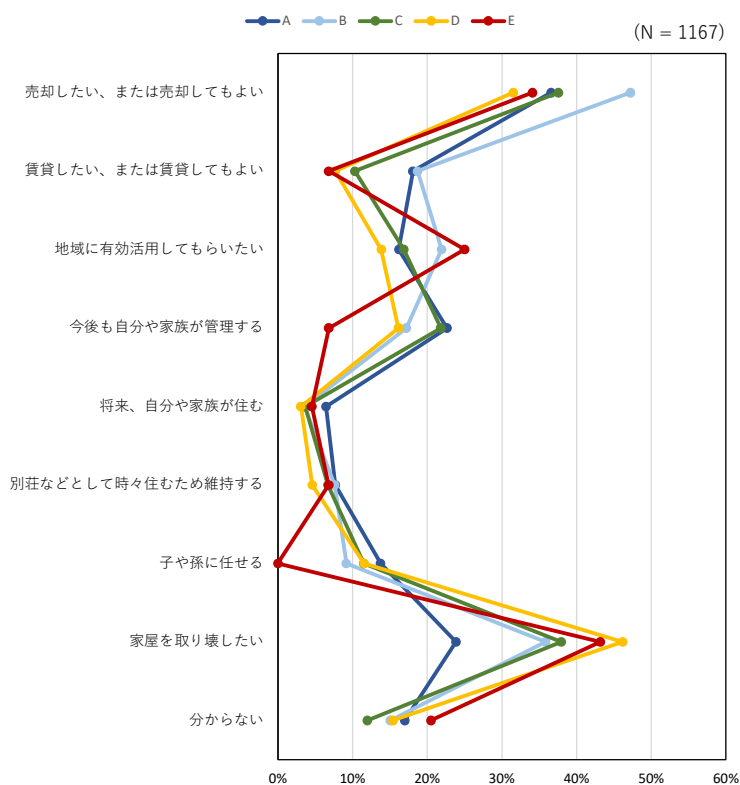


図 6-2 家屋の不良度と活用・除却意向

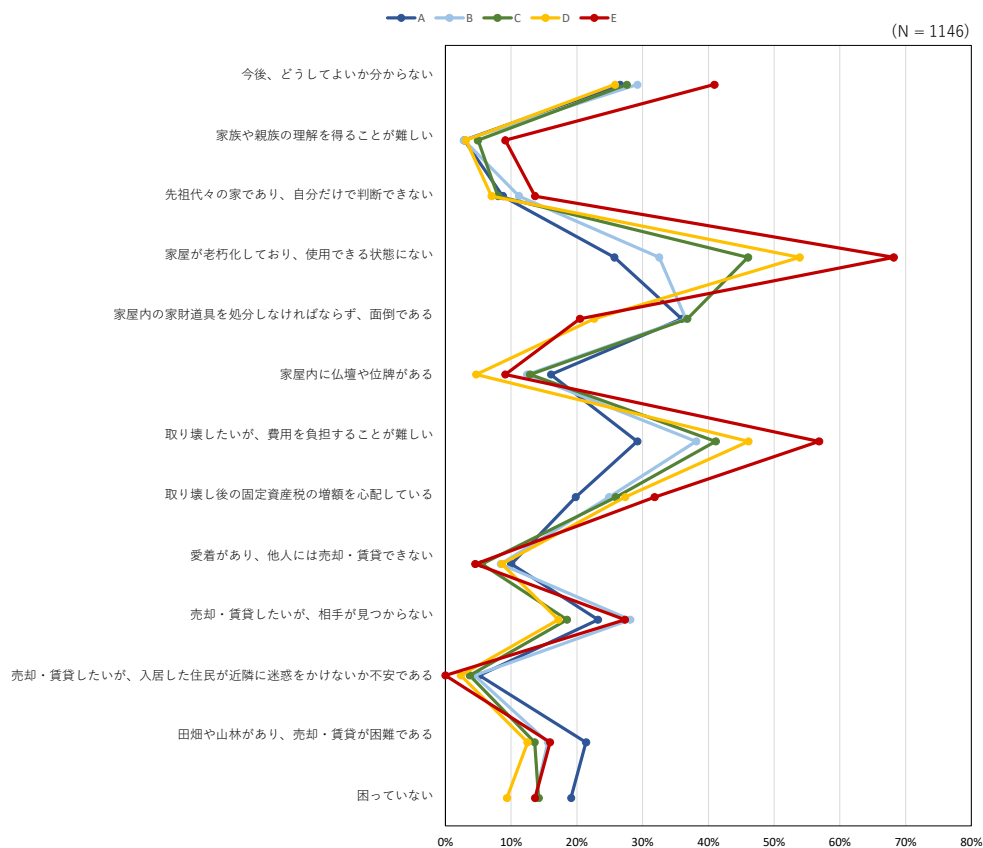


図 6-3 家屋の不良度と活用・除却上の困り事

2) 家屋の不良度と必要な支援

家屋の不良度と必要な支援との関連性については、図 6-4 に示す通り、不良度が低い家屋の所有者は、売却・賃貸相手の情報、活用方法のアドバイスや情報提供、修繕・改修の補助を求める一方、不良度が高い家屋の所有者ほど、除却の補助を求める傾向が見受けられる。

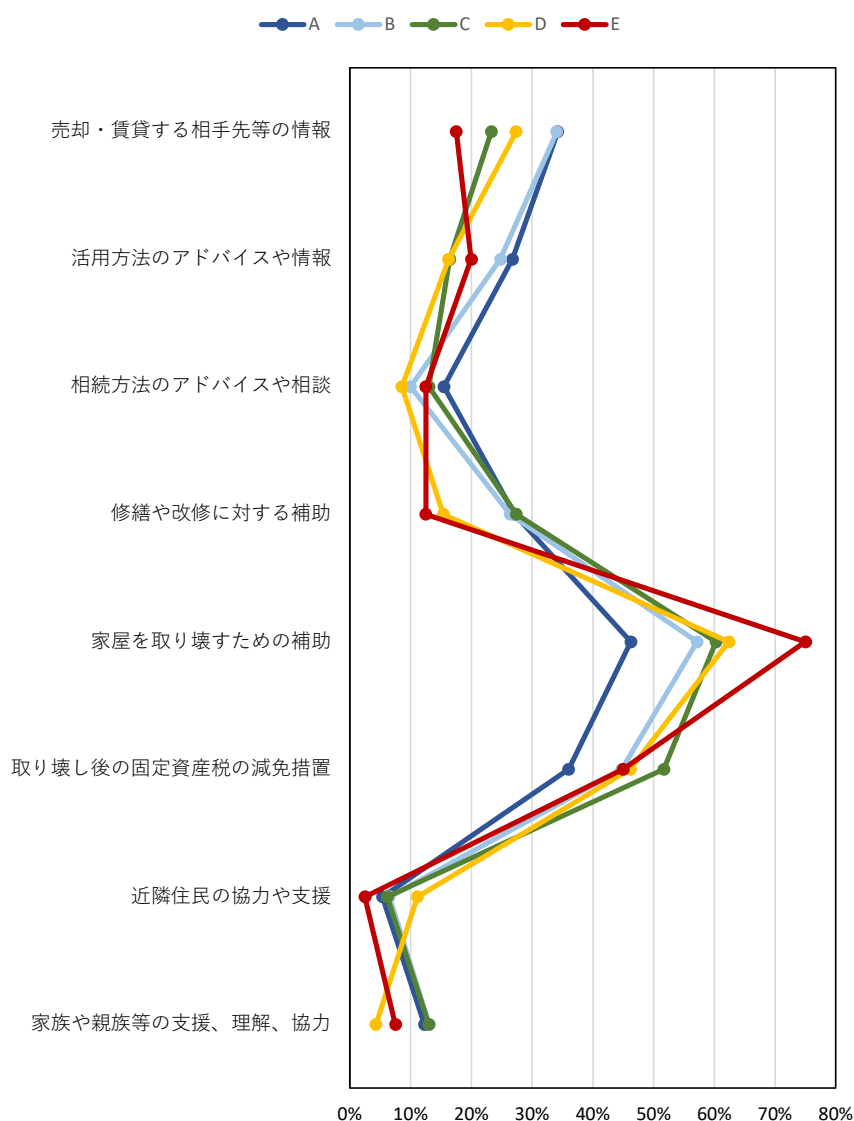


図 6-4 家屋の不良度と必要な支援

3) 家屋の不良度と空き家意識

家屋の不良度と空き家意識との関連性については、図 6-5 と図 6-6 に示す通り、不良度が高い家屋の所有者ほど、不良度が低い家屋所有者に比べて、家屋に対する愛着意識と空き家問題に対する意識が低い傾向が見受けられる。

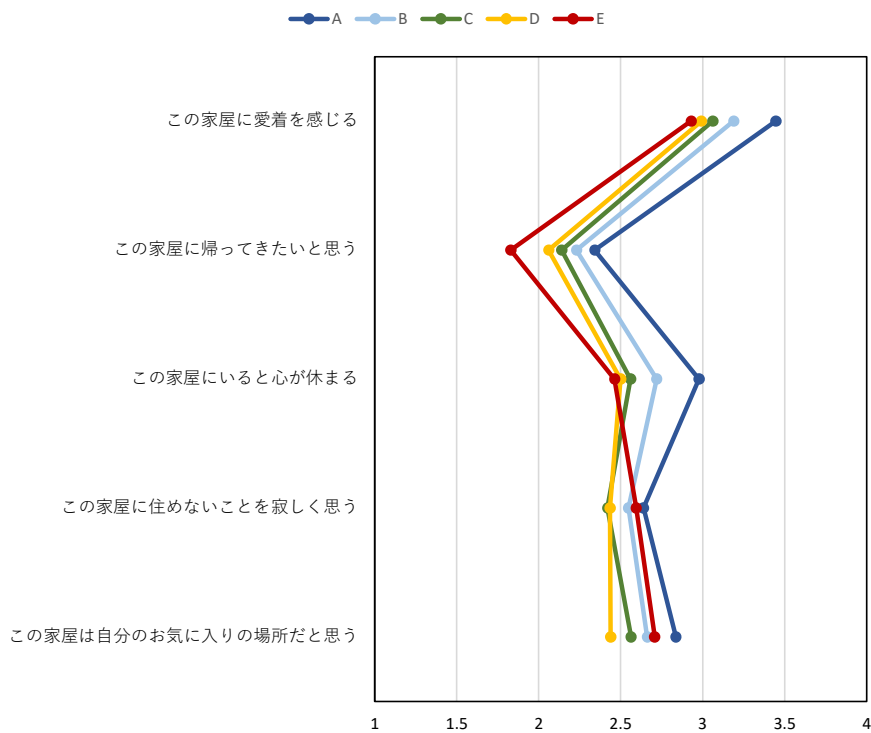


図 6-5 家屋の不良度と家屋に対する意識

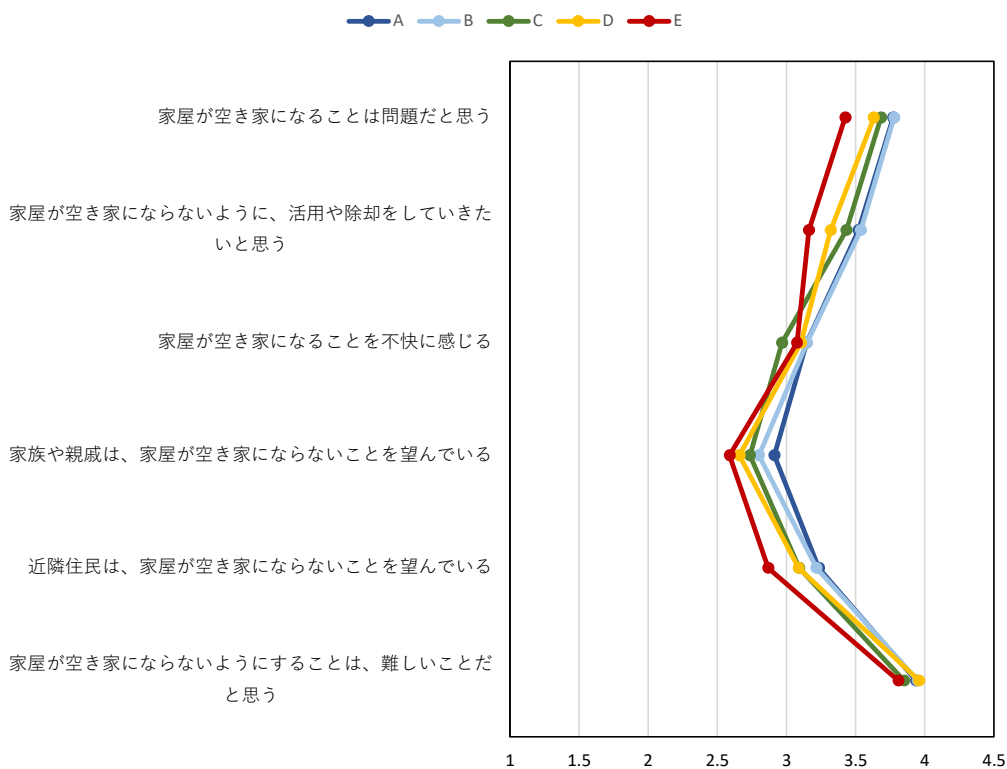


図 6-4 家屋の不良度と空き家問題に対する意識

2 国立社会保障・人口問題研究所『日本の地域別将来推計人口』

国立社会保障・人口問題研究所が『日本の地域別将来推計人口』として将来の5歳階級別推計人口（平成30[2018]年推計）として示してデータから23頁に図示しました。ここに数値データをあらためて掲載します。

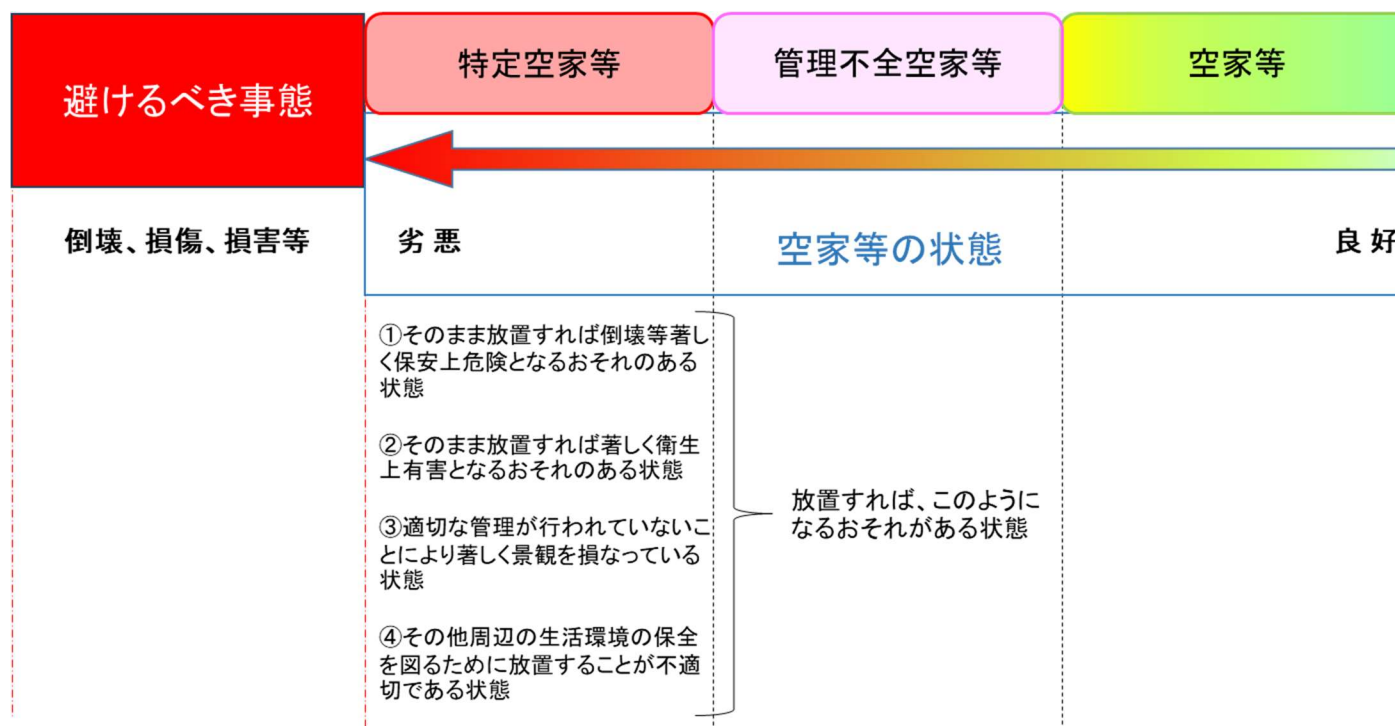
男女計	2015年 (平成27年)	2020年 (令和2年)	2025年 (令和7年)	2030年 (令和12年)	2035年 (令和17年)	2040年 (令和22年)	2045年 (令和27年)
総数	38,919	35,754	32,561	29,497	26,610	23,770	21,080
0～4歳	1,187	1,055	899	786	681	573	494
5～9歳	1,434	1,231	1,094	933	815	706	594
10～14歳	1,578	1,428	1,227	1,091	930	812	703
15～19歳	1,372	1,218	1,102	947	842	717	627
20～24歳	753	654	580	525	451	401	341
25～29歳	1,201	1,006	882	785	708	608	542
30～34歳	1,568	1,341	1,122	986	875	791	681
35～39歳	1,915	1,541	1,317	1,104	970	862	779
40～44歳	2,057	1,905	1,544	1,320	1,107	975	865
45～49歳	1,946	2,040	1,888	1,533	1,312	1,098	966
50～54歳	2,187	1,921	2,018	1,869	1,519	1,299	1,089
55～59歳	2,598	2,160	1,899	1,998	1,853	1,507	1,289
60～64歳	3,240	2,595	2,162	1,905	2,009	1,865	1,518
65～69歳	3,763	3,170	2,547	2,127	1,878	1,985	1,845
70～74歳	2,843	3,544	2,994	2,411	2,020	1,787	1,892
75～79歳	2,989	2,608	3,270	2,773	2,241	1,885	1,673
80～84歳	2,885	2,558	2,250	2,850	2,427	1,974	1,672
85～89歳	2,177	2,140	1,928	1,716	2,211	1,891	1,555
90歳～	1,226	1,639	1,838	1,838	1,761	2,034	1,955
(再掲) 0～14歳 ※年少人口	4,199	3,714	3,220	2,810	2,426	2,091	1,791
(再掲) 15～64歳 ※生産人口	18,837	16,381	14,514	12,972	11,646	10,123	8,697
(再掲) 65歳以上 ※老年人口	15,883	15,659	14,827	13,715	12,538	11,556	10,592
(再掲) 65～74歳	6,606	6,714	5,541	4,538	3,898	3,772	3,737
(再掲) 75歳以上	9,277	8,945	9,286	9,177	8,640	7,784	6,855

3 西予市管理不全空家等及び特定空家等判断基準

管理不全空家等及び特定空家等の判断にあたっては、国の「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）」及び、愛媛県の「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（令和5年12月）」に準じて本市の判断基準を下記の通り定めます。

なお、空家等の老朽化の進行イメージは下記のとおりであり、避けるべき事態を招かないよう、管理不全等空家、特定空家等を、次に掲げる状態を例として、それぞれの事象（倒壊、崩落、落下等）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ことを総合的に判断します。

■ 空家等の老朽化の進行イメージ



I 保安上の危険に関する基準（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）

1 建築物等の倒壊									
(1) 建築物									
<table border="1"> <thead> <tr> <th>特定空家等</th> <th>管理不全空家等</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>倒壊のおそれがあるほどの著しい建築物の傾斜</td> <td>屋根の変形又は外装材の剥落若しくは脱落</td> </tr> <tr> <td>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</td> <td>構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等</td> </tr> <tr> <td>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いう。以下同じ。）の破損、腐朽、蟻害、腐食等又は構造部材同士のずれ</td> <td>雨水浸入の痕跡</td> </tr> </tbody> </table>	特定空家等	管理不全空家等	倒壊のおそれがあるほどの著しい建築物の傾斜	屋根の変形又は外装材の剥落若しくは脱落	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	構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等	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いう。以下同じ。）の破損、腐朽、蟻害、腐食等又は構造部材同士のずれ	雨水浸入の痕跡	
特定空家等	管理不全空家等								
倒壊のおそれがあるほどの著しい建築物の傾斜	屋根の変形又は外装材の剥落若しくは脱落								
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	構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等								
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いう。以下同じ。）の破損、腐朽、蟻害、腐食等又は構造部材同士のずれ	雨水浸入の痕跡								
備考	<ul style="list-style-type: none"> 倒壊のおそれがあるほどの著しい建築物の傾斜は、建築物の 1/20 超の傾斜が目安。 傾斜を判断する際は、2階以上の階のみが傾斜している場合も、同様に取り扱うことができる。 屋根の変形又は外装材の剥落若しくは脱落は、過去に大きな水平力等が加わり、構造部材に破損等が生じている可能性が高い事象。 								
(2) 門、塀、屋外階段等									
<table border="1"> <thead> <tr> <th>特定空家等</th> <th>管理不全空家等</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>倒壊のおそれがあるほどの著しい門、塀、屋外階段等の傾斜</td> <td rowspan="2">構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等</td> </tr> <tr> <td>倒壊のおそれがあるほどの著しい構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等又は構造部材同士のずれ</td> </tr> </tbody> </table>	特定空家等	管理不全空家等	倒壊のおそれがあるほどの著しい門、塀、屋外階段等の傾斜	構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等	倒壊のおそれがあるほどの著しい構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等又は構造部材同士のずれ				
特定空家等	管理不全空家等								
倒壊のおそれがあるほどの著しい門、塀、屋外階段等の傾斜	構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等								
倒壊のおそれがあるほどの著しい構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等又は構造部材同士のずれ									
(3) 立木									
<table border="1"> <thead> <tr> <th>特定空家等</th> <th>管理不全空家等</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の傾斜</td> <td rowspan="2">立木の伐採、補強等がなされておらず、腐朽が認められる状態</td> </tr> <tr> <td>倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の幹の腐朽</td> </tr> </tbody> </table>	特定空家等	管理不全空家等	倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の傾斜	立木の伐採、補強等がなされておらず、腐朽が認められる状態	倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の幹の腐朽				
特定空家等	管理不全空家等								
倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の傾斜	立木の伐採、補強等がなされておらず、腐朽が認められる状態								
倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の幹の腐朽									

	備考	立木の傾斜及び腐朽に関しては、「都市公園の樹木の点検・診断に関する指針（案）参考資料」（平成 29 年 9 月 国土交通省）における樹木の点検の考え方や手法等を参考とする。
--	----	--

2 擁壁の崩壊			
		特定空家等	管理不全空家等
		擁壁の一部の崩壊又は著しい土砂の流出	擁壁のひび割れ等の部材の劣化、水のしみ出し又は変状
		崩壊のおそれがあるほどの著しい擁壁のひび割れ等の部材の劣化、水のしみ出し又は変状	擁壁の水抜き穴の清掃等がなされておらず、排水不良が認められる状態
備考		擁壁の種類に応じて、それぞれの基礎点（環境条件・障害状況）と変状点の組合せ（合計点）により、擁壁の劣化の背景となる環境条件を十分に把握した上で、危険度を総合的に評価する。この場合、「宅地擁壁の健全度判定・予防保全対策マニュアル」（令和 4 年 4 月 国土交通省）を参考にする。	

3 部材等の落下		
(1) 外装材、屋根ふき材、手すり材、看板等		
	特定空家等	管理不全空家等
	外装材、屋根ふき材、手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の剥落又は脱落	外壁上部の外装材、屋根ふき材若しくは上部に存する手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等
	落下のおそれがあるほどの著しい外壁上部の外装材、屋根ふき材若しくは上部に存する手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等	
備考	既に外装材等の剥落又は脱落がある場合は、他の部分の外装材等の剥落又は脱落が生じる可能性が高いと考えられる。ただし、上部の外装材等に剥落又は脱落が生じるかの判断が必要。	
(2) 軒、バルコニーその他の突出物		
	特定空家等	管理不全空家等
	軒、バルコニーその他の突出物の脱落	軒、バルコニーその他の突出物の支持部分の破損、腐朽等
	落下のおそれがあるほどの著しい軒、バルコニーその他の突出物の傾き又はこれらの支持部分の破損、腐朽等	
備考	既に軒等の脱落がある場合は、他の部分の軒等の落下が生じる可能性が高いと考えられる。	
(3) 立木の枝		
	特定空家等	管理不全空家等
	立木の大枝の脱落	立木の大枝の剪定、補強がなされておらず、折れ又は腐朽が認められる状態
	落下のおそれがあるほどの著しい立木の上部の大枝の折れ又は腐朽	
備考	<ul style="list-style-type: none"> 既に立木の大枝の脱落がある場合は、他の上部の大枝の落下が生じる可能性が高いと考えられる。 立木の傾斜及び腐朽に関しては、「都市公園の樹木の点検・診断に関する指針（案）参考資料」（平成29年9月国土交通省）における樹木の点検の考え方や手法等を参考にする。 	

4 部材等の飛散		
(1) 屋根ふき材、外装材、看板等		
	特定空家等	管理不全空家等
	屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の剥落又は脱落	屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等
	飛散のおそれがあるほどの著しい屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等	
備考	既に屋根ふき材等の剥落又は脱落がある場合は、他の部分の屋根ふき材等の飛散が生じる可能性が高いと考えられる。	
(2) 立木の枝		
	特定空家等	管理不全空家等
	軒、バルコニーその他の突出物の脱落	立木の大枝の剪定、補強がなされておらず、折れ又は腐朽が認められる状態
	飛散のおそれがあるほどの著しい立木の大枝の折れ又は腐朽	
備考	既に立木の大枝の飛散がある場合は、他の部分の大枝の飛散が生じる可能性が高いと考えられる。	

II 衛生上有害に関して参考となる基準（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）

1 石綿の飛散		
	特定空家等	管理不全空家等
	石綿の飛散の可能性が高い吹付け石綿の露出又は石綿使用部材の破損等	吹付け石綿の周囲の外装材又は石綿使用部材の破損等
2 健康被害の誘発		
(1) 汚水等		
	特定空家等	管理不全空家等
	排水設備（浄化槽を含む。以下同じ。）からの汚水等の流出 汚水等の流出のおそれがあるほどの著しい排水設備の破損等	排水設備の破損等
(2) 害虫等		
	特定空家等	管理不全空家等
	敷地等からの著しく多数の蚊、ねずみ等の害虫等の発生 著しく多数の蚊、ねずみ等の害虫等の発生のおそれがあるほどの敷地等の常態的な水たまり、多量の腐敗したごみ等	清掃等がなされておらず、常態的な水たまりや多量の腐敗したごみ等が敷地等に認められる状態
(3) 動物の糞尿等		
	特定空家等	管理不全空家等
	敷地等の著しい量の動物の糞尿等 著しい量の糞尿等のおそれがあるほど常態的な敷地等への動物の棲みつき	・駆除等がなされておらず、常態的な動物の棲みつきが敷地等に認められる状態

Ⅲ 景観悪化に関して参考となる基準（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）

	特定空家等	管理不全空家等
	屋根ふき材、外装材、看板等の著しい色褪せ、破損又は汚損	補修等がなされておらず、屋根ふき材、外装材、看板等の色褪せ、破損又は汚損が認められる状態
	著しく散乱し、又は山積した敷地等のごみ等	清掃等がなされておらず、散乱し、又は山積したごみ等が敷地等に認められる状態
備考	<p>当市においては、景観法に基づき景観計画を定めている「西予市明浜町狩浜地区」「西予市城川町田穂地区」の区域、都市計画決定された「西予市宇和町卯之町重要伝統的建造物群保存地区」の区域等については、上記の状態に該当することの判断を、特に積極的に行うことができる。</p>	

IV 周辺の生活環境の保全への影響に関して参考となる基準（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）

1 汚水等による悪臭の発生	
特定空家等	管理不全空家等
排水設備（浄化槽を含む。以下同じ。）の汚水等による悪臭の発生	排水設備の破損等又は封水切れ
悪臭の発生のおそれがあるほどの著しい排水設備の破損等	駆除、清掃等がなされておらず、常態的な動物の棲みつき又は多量の腐敗したごみ等が敷地等に認められる状態
敷地等の動物の糞尿等又は腐敗したごみ等による悪臭の発生	
悪臭の発生のおそれがあるほどの著しい敷地等の動物の糞尿等又は多量の腐敗したごみ等	
2 不法侵入の発生	
特定空家等	管理不全空家等
不法侵入の形跡	開口部等の破損等
不特定の者が容易に侵入できるほどの著しい開口部等の破損等	

3 落雪による通行障害等の発生		
	特定空家等 頻繁な落雪の形跡 落下した場合に歩行者等の通行の妨げ等のおそれがあるほどの著しい屋根等の堆雪又は雪庇 落雪のおそれがあるほどの著しい雪止めの破損等	管理不全空家等 通常の雪下ろしがなされていないことが認められる状態 雪止めの破損等
備考	<p>本判断項目は、豪雪地帯対策特別措置法第2条第1項に基づく豪雪地帯又は同条第2項に基づく特別豪雪地帯における通常の積雪の程度等を想定して設定されたものであり、本市においては、本項目を適用する場合、積雪量(深)の程度を十分に検討する必要がある。</p> <p>※豪雪地帯とは、国土交通省令・総務省令・農林水産省令で定める期間における累年平均積雪積算値が五千センチメートル日以上地域で、その区域の三分の二以上が豪雪地帯である道府県又は市町村等のこと。(例：50cmの積雪×100日=5,000cm)</p>	

4 立木等による破損・通行障害等の発生		
	特定空家等 周囲の建築物の破損又は歩行者等の通行の妨げ等のおそれがあるほどの著しい立木の枝等のはみ出し	管理不全空家等 立木の枝の剪定等がなされておらず、立木の枝等のはみ出しが認められる状態

5 動物等による騒音の発生		
	特定空家等 著しい頻度又は音量の鳴き声を発生する動物の敷地等への棲みつき等	管理不全空家等 駆除等がなされておらず、常態的な動物等の棲みつき等が敷地等に認められる状態

6 動物等の侵入等の発生	
特定空家等	管理不全空家等
周辺への侵入等が認められる動物等の敷地等への棲みつき	駆除等がなされておらず、常態的な動物等の棲みつきが敷地等に認められる状態

