

松山市
空家等対策計画

松山市

目次

第1章 計画の趣旨と位置付け	1
1. 計画の趣旨	1
2. 計画の位置付け	2
3. 国・県・松山市の関連計画	3
第2章 人口と空き家の現状及び課題	6
1. 松山市の人口・世帯	6
(1) 人口の推移と見通し	6
(2) 世帯数の推移と見通し	7
2. 住宅・土地統計調査における空き家の現状	9
(1) 全国の空き家の状況	9
(2) 松山市の空き家の状況	11
3. 松山市空き家等実態調査	12
(1) 建物総数と空き家棟数	12
(2) 空き家の種別	14
(3) 空き家の不良度	15
4. 松山市建物所有者等意向調査	17
(1) 所有者意向調査の概要	17
(2) 所有者意向調査の結果	17
5. 空き家に関する課題	22
(1) 空き家の増加についての課題	22
(2) 空き家の発生要因についての課題	23
(3) 空き家の利活用についての課題	23
第3章 空き家対策における基本方針	25
1. 基本理念	25
2. 基本方針	25
(1) 対象地区	25
(2) 対象とする空き家の種類	26
(3) 計画期間	26
3. 空き家対策の取組方針	27
(1) 空き家の発生抑制	27
(2) 空き家の適切な管理	28
(3) 空き家の有効活用	29
(4) 管理不全な空き家への対策	29
(5) 実施体制の整備	30

第4章 空き家対策に係る具体的取組	31
1. 空き家の発生抑制	31
(1) 空き家の実態把握	31
(2) 所有者への意識啓発	31
(3) 建物の長寿命化の促進	33
2. 空き家の適切な管理	36
(1) 適切な管理への意識の醸成	36
(2) 地域との協働による空き家の維持管理	36
3. 空き家の有効活用	38
(1) 中古住宅としての流通促進	38
(2) 空き家の利活用	39
4. 管理不全な空き家への対策	40
(1) 特定空家等とは	40
(2) 松山市特定空家等の判断基準	40
(3) 特定空家等への措置の実施	40
(4) 松山市特定空家等対策審議会	43
(5) 緊急対応措置に関する庁内連携体制の強化	43
(6) 空き家の指導に関する関係法令	43
5. 実施体制の整備	45
(1) 空き家に関する市の相談体制	45
(2) 庁内推進体制の整備	45
(3) 関係団体・機関との連携	46

資料編

1. 空家等対策の推進に関する特別措置法	47
2. 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	
【概要】	54
3. 「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) 【概要】	55
4. 松山市特定空家等の判断基準	57
5. 松山市特定空家等審議会条例	62

第1章 計画の趣旨と位置付け

1. 計画の趣旨

近年、わが国は少子高齢化の進展による人口減少時代を迎え、地域における家族構成や社会的ニーズの変化、既存の住宅や建築物の老朽化等に伴い、全国的に空き家の数が年々増加しています。

空き家の中には、適切な管理が行われずに長期間放置された結果、防災・安全、環境、景観等の面から、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしている空き家（「特定空き家等」）もあり、早急な対策の実施が求められています。今後、空き家の数が増加すれば、表面化する問題も増加することが推測されます。

国は、この問題の解決策として、平成27年5月に「空き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「空き家法」という。）を全面施行し、空き家に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための法整備を行いました。これにより、周辺環境に及ぼす影響が著しい状態である「特定空き家等」に対しては、所有者が「空き家法」に基づいた措置に従わない場合、行政代執行により除却などの措置を強制的に行うことが可能になりました。

空き家が急増している状況は、本市においても例外ではありません。松山市では、「松山市特定空き家等審議会条例」を制定するとともに、特定空き家等の判定を行うための基準を策定するなど特定空き家等への対応を進めてきました。また、住宅課に相談のあった空き家については、所有者を調査し、空き家の所有者に適切な管理をするよう指導を行っています。

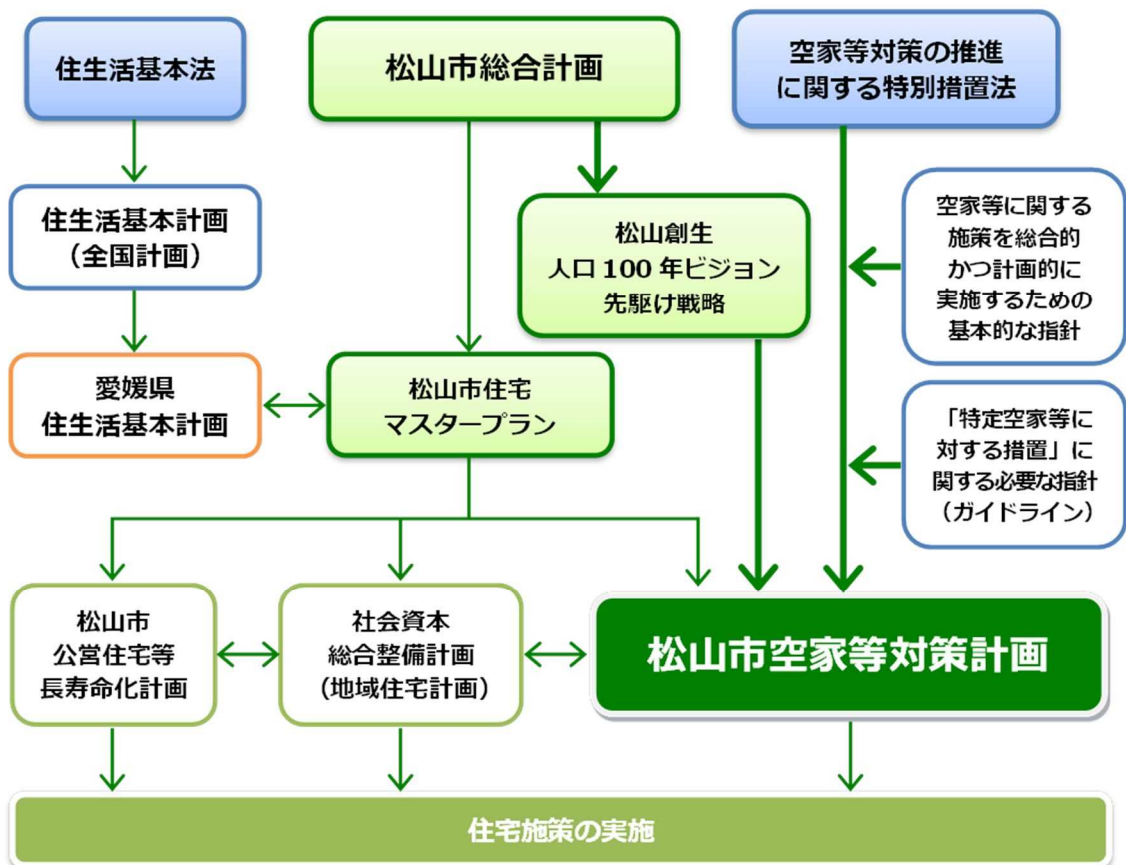
これらの背景を踏まえ、松山市は、空き家等対策に関する本市の基本姿勢を明示するとともに、誰もが安全・安心に暮らせる住まい・まちづくりを推進し、地域の安全確保と生活環境の保全を図り、併せて空き家の有効活用を促進することを目的として、「松山市空き家等対策計画」（以下「本計画」という。）を定めるものです。

2. 計画の位置付け

本計画は、空家法第6条第1項に規定する「空家等対策計画」であり、国が定めた基本指針に則して、空き家に関する対策を総合的かつ計画的に実施するために定めるものです。

また、本計画は、松山市のまちづくりの指針となる「第6次松山市総合計画」を最上位計画とし、人口減少対策の基本計画を定めた「松山創生人口100年ビジョン先駆け戦略」、住宅施策に関する基本的な方針を定めた「松山市住宅マスタープラン」など、関連する計画と整合・連携を図り、計画を推進していきます。

図表1：【計画の位置づけ】



3. 国・県・松山市の関連計画

① 住生活基本計画（全国計画）

「住生活基本計画」は、住生活基本法（平成 18 年法律第 61 号）に基づき、国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画として、国が定めたものです。

<空き家に関する内容（抜粋）>

目標 6 急増する空き家の活用・除却の推進

- (1) 空き家を賃貸、売却、他用途に活用するとともに、計画的な空き家の解体・撤去を推進し、空き家の増加を抑制
- (2) 地方圏においては特に空き家の増加が著しいため、空き家対策を総合的に推進し、地方創生に貢献

（基本的な施策）

- (1) 良質な既存住宅が市場に流通し、空き家増加が抑制される新たな住宅循環システムの構築
- (2) 空き家を活用した地方移住、二地域居住等の促進
- (3) 伝統的な日本家屋としての古民家等の再生や他用途活用を促進
- (4) 介護、福祉、子育て支援施設、宿泊施設等の他用途への転換の促進
- (5) 定期借家制度、DIY 型賃貸借等の多様な賃貸借の形態を活用した既存住宅の活用促進
- (6) 空き家の利活用や売却・賃貸に関する相談体制や、空き家の所有者の情報の収集・開示方法の充実
- (7) 防災・衛生・景観等の生活環境に悪影響を及ぼす空き家について、空家等対策の推進に関する特別措置法などを活用した計画的な解体・撤去を促進

(成果指標)

◇空家等対策計画を策定した市区町村数の全市区町村数に対する割合
0割(平成26年度) → おおむね8割(平成37年度)

◇賃貸・売却用等以外の「その他空き家」数
318万戸(平成25年度) → 400万戸程度に抑える(平成37年度)

② 松山市住宅マスタープラン

「松山市住宅マスタープラン」は、松山市の住宅・住環境の目指す将来像と住宅施策に関する基本的な方針を定めたものです。

<空き家に関する内容(抜粋)>

施策1-4 空家管理の徹底

- ◇適切な管理面での空き家対策
 - 取壊しに対する助成についての検討
 - 老朽家屋撤去後の土地の有効活用
- ◇予防・有効活用での空き家対策
 - 空き家情報制度の構築
 - 県(e移住ネット)との連携
 - 不動産業者と連携した住み替え支援

③ 地域住宅計画(松山市地域)

「地域住宅計画」とは、地域における実情に応じた公的賃貸住宅や住環境の整備等について地方公共団体が定める計画で、この計画に基づき実施される事業に対して、国から社会資本整備総合交付金の交付を受けています。

1. 地域の住宅政策の経緯及び現況

現在、全国的な社会問題となっている空家問題では、平成 25 年度の「住宅・土地統計調査」によると入居者のいない賃貸住宅や二次的住宅（別荘等）を含めた松山市内の空家数は 44,660 戸で、住宅総数に占める割合は 16.5%と全国的に見ても高水準な状況にある。今後は、少子高齢化や過疎化による危険家屋の増加も見込まれることから早急な対策が求められている。

2. 課題

老朽化した空き家の増加が、良好な居住環境の阻害要因となっているため、早急な対策が求められている。

3. 計画の目標

『地域の住環境保全を図るための空家等対策の推進』

4. 目標を定量化する指標等

改善する空家戸数（市域内において、生活環境に影響を及ぼしている空家等の改善戸数）

0 戸（平成 28 年度） → 120 戸（平成 31 年度）

5. 目標を達成するために必要な事業等

○空き家再生等推進事業

地域の良好な住環境を保持するため、空家等所有者を特定し、空家等の除却や有効活用などの対策事業を展開する（事業規模は市内一円）。

第2章 人口と空き家の現状及び課題

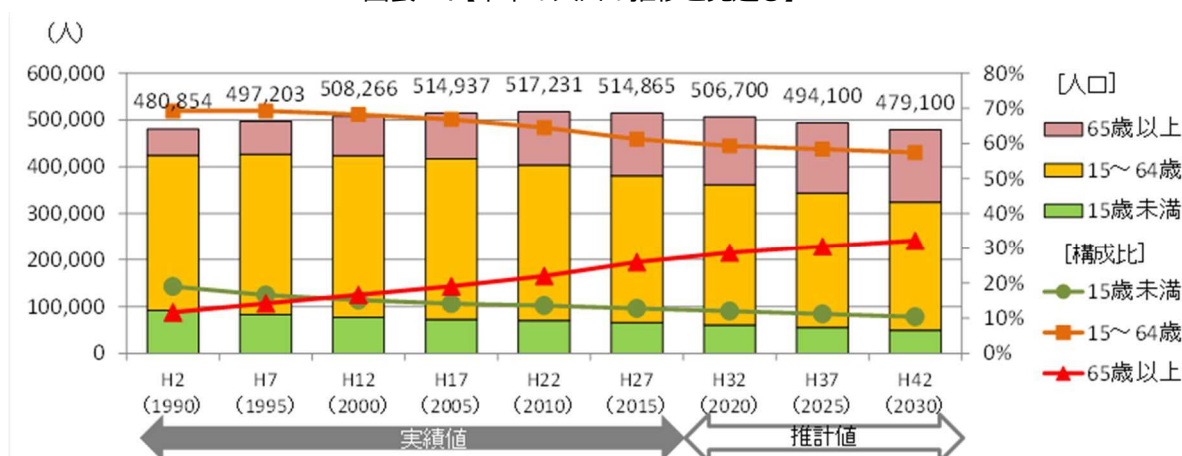
1. 松山市の人口・世帯

(1) 人口の推移と見通し

本市の総人口は、これまで緩やかに増加を続け、平成12(2000)年には50万人を超え、平成22(2010)年には517,231人となりました。

その後は減少に転じ、平成37(2025)年には約49.4万人、平成42(2030)年には47.9万人程度になると見込まれています。

図表2：【本市の人口の推移と見通し】



(注) 平成12(2000)年以前は、旧北条市、旧中島町の人口を含みます。
資料：＜実績値＞総務省「国勢調査」、＜推計値＞松山市

また、年齢3区分別にみると、年少人口(0歳~14歳)、生産年齢人口(15歳~64歳)の割合がともに低下している一方で、老年人口(65歳以上)の割合は年々高まっています。平成12(2000)年には老年人口の割合が年少人口の割合を上回り、平成22(2010)年には老年人口の割合が20%を超えました。

老年人口は今後も増加するとみられ、平成42(2030)年の老年人口の割合は32%程度になることが予想されています。

図表 3 : 【本市の年齢 3 区分別人口の推移と見通し】

年	区分	人口(人)				構成比		
		合計	15歳未満	15～64歳	65歳以上	15歳未満	15～64歳	65歳以上
実績値	H2 (1990)	480,854	91,339	333,101	56,414	19.0%	69.3%	11.7%
	H7 (1995)	497,203	82,541	344,162	70,500	16.6%	69.2%	14.2%
	H12 (2000)	508,266	76,877	346,741	84,648	15.1%	68.2%	16.7%
	H17 (2005)	514,937	72,635	343,989	98,313	14.1%	66.8%	19.1%
	H22 (2010)	517,231	70,204	333,461	113,566	13.6%	64.5%	22.0%
	H27 (2015)	514,865	65,879	315,018	133,968	12.8%	61.2%	26.0%
推計値	H30 (2018)	509,900	62,900	306,200	140,800	12.3%	60.1%	27.6%
	H32 (2020)	506,700	60,900	300,300	145,400	12.0%	59.3%	28.7%
	H34 (2022)	501,600	58,700	295,400	147,500	11.7%	58.9%	29.4%
	H37 (2025)	494,100	55,300	288,100	150,700	11.2%	58.3%	30.5%
	H42 (2030)	479,100	49,700	275,100	154,300	10.4%	57.4%	32.2%

(注 1) 平成 12 (2000) 年以前は、旧北条市、旧中島町の人口を含みます。

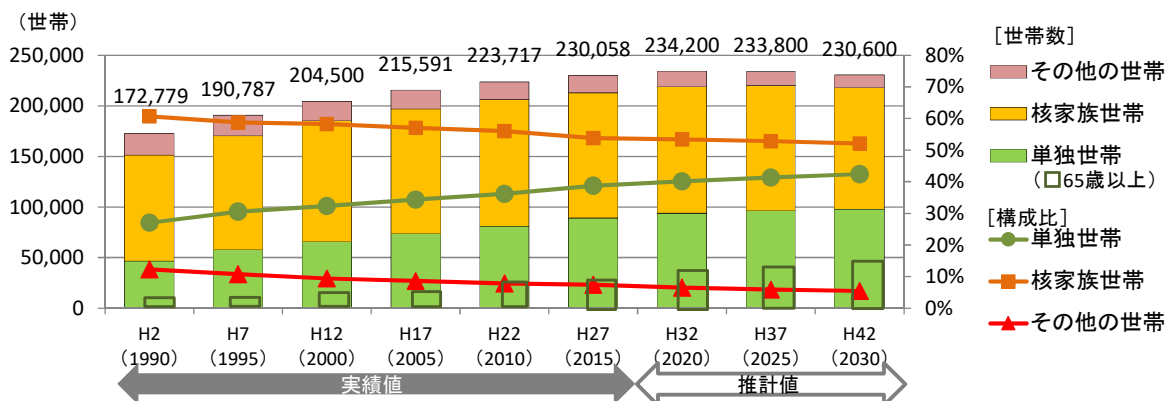
(注 2) 四捨五入の関係で内訳と合計値が一致しない場合があります。

資料：＜実績値＞総務省「国勢調査」、＜推計値＞松山市

(2) 世帯数の推移と見通し

本市の世帯数は、これまで増加を続けてきましたが、今後横ばいから減少傾向に転じ、平成 37 (2025) 年には約 23.4 万世帯、平成 42 (2030) 年には 23.1 万世帯程度になると見込まれています。

図表 4 : 【本市の世帯数の推移と見通し】



(注) 平成 12 (2000) 年以前は、旧北条市、旧中島町の人口を含みます。

資料：＜実績値＞総務省「国勢調査」、＜推計値＞松山市

世帯類型別にみると、単独世帯の割合は年々高まる一方、核家族世帯の割合が低下することが見込まれています。

今後は、特に65歳以上の高齢者の単独世帯の割合が高くなり、平成42(2030)年の世帯数全体に占める高齢者の単独世帯の割合は17.1%程度になると予想されています。

図表5：【本市の類型別世帯数の推移と見通し】

年	区分	世帯数(世帯)			構成比			一世帯当たり 人員	
		合計	単独世帯 (65歳以上)	核家族世帯	その他の世帯	単独世帯 (65歳以上)	核家族世帯		その他の世帯
実績値	H2 (1990)	172,779	46,575 (8,089)	104,935	21,269	27.0% (4.7%)	60.7%	12.3%	2.77
	H7 (1995)	190,787	58,311 (11,116)	112,002	20,474	30.6% (5.8%)	58.7%	10.7%	2.60
	H12 (2000)	204,500	66,084 (14,688)	119,172	19,244	32.3% (7.2%)	58.3%	9.4%	2.48
	H17 (2005)	215,591	74,103 (18,646)	122,994	18,494	34.4% (8.6%)	57.0%	8.6%	2.38
	H22 (2010)	223,717	80,863 (21,731)	125,437	17,417	36.1% (9.7%)	56.1%	7.8%	2.31
	H27 (2015)	230,058	89,157 (26,681)	123,806	17,095	38.8% (11.6%)	53.8%	7.4%	2.24
推計値	H30 (2018)	232,600	92,300 (31,800)	125,000	15,300	39.7% (13.7%)	53.8%	6.6%	2.19
	H32 (2020)	234,200	93,900 (35,000)	125,100	15,300	40.1% (14.9%)	53.4%	6.5%	2.16
	H34 (2022)	234,100	95,000 (35,900)	124,400	14,700	40.6% (15.3%)	53.2%	6.3%	2.14
	H37 (2025)	233,800	96,600 (37,300)	123,500	13,700	41.3% (15.9%)	52.8%	5.9%	2.11
	H42 (2030)	230,600	97,900 (39,400)	120,300	12,500	42.4% (17.1%)	52.1%	5.4%	2.08

(注1) 平成12(2000)年以前は、旧北条市、旧中島町の人口を含みます。

(注2) 四捨五入の関係で内訳と合計値が一致しない場合があります。

資料：＜実績値＞総務省「国勢調査」、＜推計値＞松山市

2. 住宅・土地統計調査における空き家の現状

(1) 全国の空き家の状況

「住宅・土地統計調査」（総務省統計局）は、住宅とそこに居住する世帯の居住状況等の実態を把握し、その現状と推移を明らかにするために、5年ごとに国が行っている調査です。また、この調査は一定条件に基づく抽出調査であり、調査結果の数値は推計値になっています。

なお、住宅・土地統計調査における「空き家」は、空家法で規定する「空家等」の定義とは異なり、共同住宅等の空室も含まれます^{※1}。

※1 住宅・土地統計調査における用語の解説、「空き家」の種類

住宅・土地統計調査の対象となる「住宅」とは、一戸建の住宅やアパートのように完全に区画された建物の一部で、一つの世帯が独立して家庭生活を営むことができるように建築又は改造されたものをいいます。そのうち「空き家」は、居住世帯のない住宅（＝ふだん人が住んでいない住宅）の1区分として次のとおり定義されています。

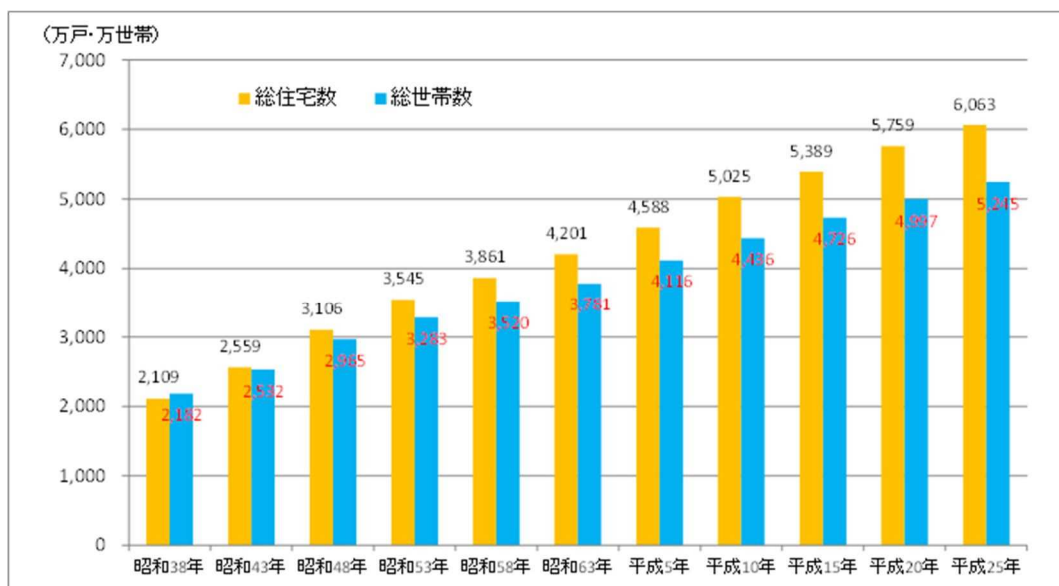
<住宅・土地統計調査における「空き家」の種類・定義>

居住世帯のない住宅の分類			住宅の種類	住宅の種類
一時現在者のみの住宅			屋間だけ使用しているとか、何人かの人が交代で寝泊まりしているなど、そこに普段居住している者が一人もいない住宅	
空き家	二次的住宅	別荘	週末や休暇に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、普段は人が住んでいない住宅	
		その他	普段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住宅	
	賃貸用の住宅		新築・中古を問わず、賃貸のために空き家となっている住宅	
	売却用の住宅		新築・中古を問わず、売却のために空き家となっている住宅	
	その他の住宅		上記以外の方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は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（空き家の区分が困難な住宅を含む）	
建築中の住宅			住宅として建築中のもので、棟上げは終わっているが、戸締まりができるまでにはなっていないもの	

わが国の住宅は、終戦直後における420万戸の住宅不足を背景に、戦後の住宅政策は、住宅の量的確保の推進に力点が置かれ、様々な施策が行われてきました。その結果、昭和40年代前半には1世帯1住宅の目標を達成し、量的不足は解消されました。

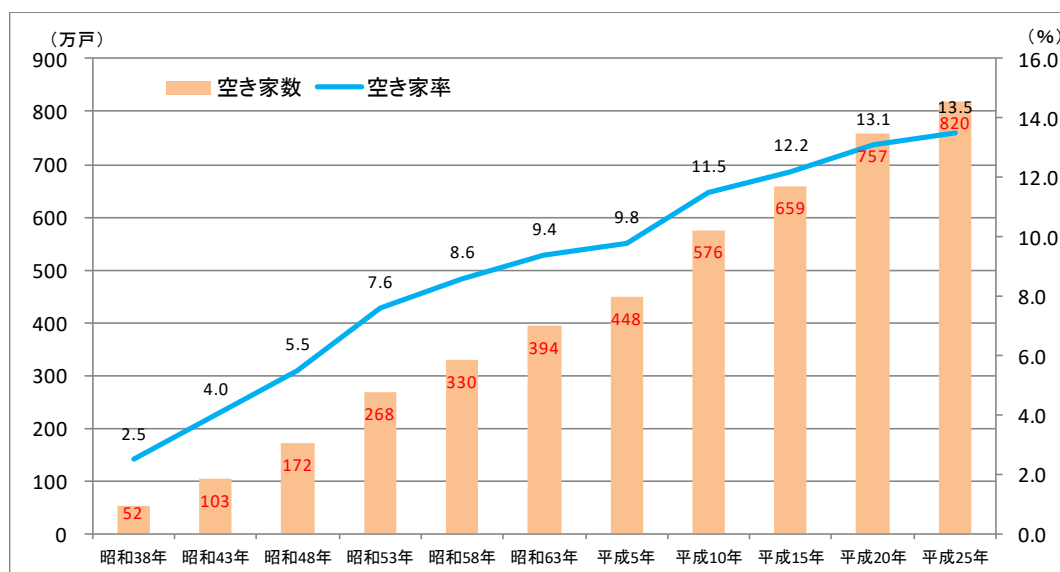
しかし、その後も、世帯数の増加より住宅数の増加が上回り、住宅数は世帯数を上回ることが常態となりました。その差分は空き家として認識され、その数は年々増加し、平成 25 (2013) 年には、空き家数は 820 万戸、空き家率（総住宅数に占める割合）は 13.5%と過去最高となりました。

図表 6：【全国の総住宅数と総世帯数の推移】



資料：総務省統計局「住宅・土地統計調査」（※昭和 38 年、昭和 43 年は沖縄県を含まない）

図表 7：【全国の空き家数と空き家率の推移】



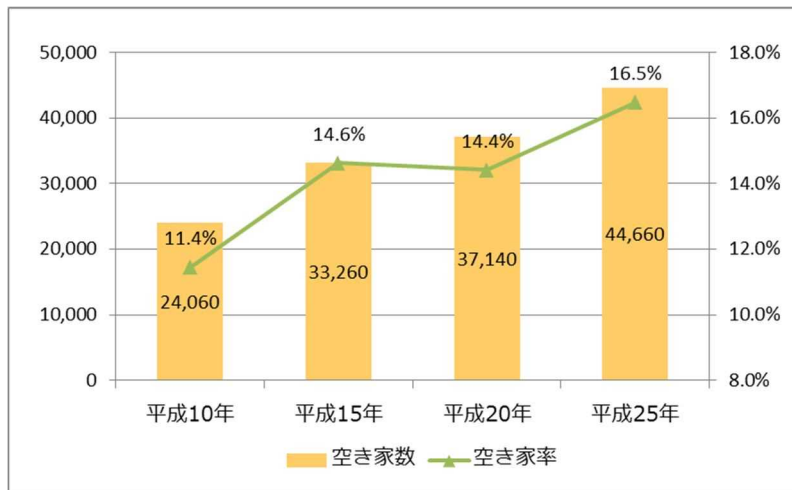
資料：総務省統計局「住宅・土地統計調査」（※昭和 38 年、昭和 43 年は沖縄県を含まない）

(2) 松山市の空き家の状況

「住宅・土地統計調査」によると、本市の空き家数は、平成 10（1998）年から平成 25（2013）年までの 15 年間で、24,060 戸から 44,660 戸と約 2 万戸増加し、空き家率は 11.4%から 16.5%と 5.1 ポイント上昇しています。

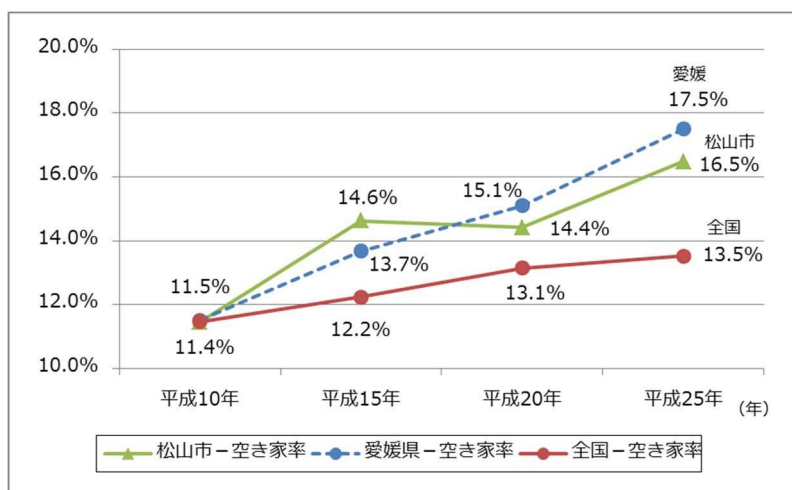
全国、愛媛県の空き家率と比較すると、平成 10（1998）年にはほぼ同水準でしたが、平成 25（2013）年には、愛媛県の空き家率は 17.5%、本市は 16.5%と全国平均を上回っています。過去 15 年間の上昇率も全国平均より高く、今後もさらに空き家率が高くなることが推測されます。

図表 8：【本市の空き家数と空き家率の推移】



資料：総務省統計局「住宅・土地統計調査」

図表 9：【全国・愛媛県・本市の空き家率の推移】



資料：総務省統計局「住宅・土地統計調査」

3. 松山市空き家等実態調査

本市は、総合的な空き家対策の基礎資料とするとともに、今後の空き家対策で有効活用するため、平成 27 年度に市内全域の空き家の実態調査を行いました。

(1) 建物総数と空き家棟数

① 空き家等実態調査の概要

空き家実態調査において、松山市内全域の全ての専用住宅（別荘含む）・共同住宅・店舗・事務所・その他（工場・倉庫）※²、239,371 棟に対し、外観目視による現地調査を実施した結果、市内全域で空き家棟数は 8,479 棟※³、建物総数（母数）239,371 棟における空き家率は 3.5%となりました。

※2 建物用途の説明

建物用途	説明
専用住宅	居住だけを目的にしている住宅、別荘、長屋 「長屋」…共同階段、廊下界壁がないと思われる共同住宅
共同住宅	共同階段、廊下があるマンション・アパート （※「住宅・土地統計調査」と異なり、全室空き部屋のみ空き家）
店舗・事務所	「店舗」…商品を並べて売るための建物（店舗兼住宅を含む） 「事務所」…事務を取り扱う所（店舗兼事務所を含む）
その他	工場、倉庫

※3 空き家の判断基準

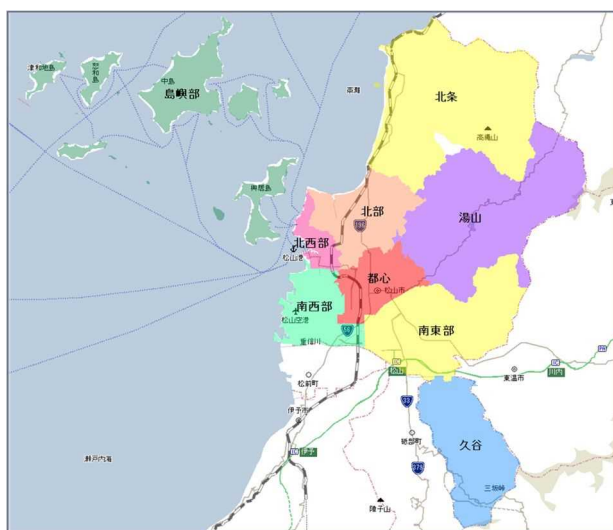
- 郵便受けにチラシや DM が大量に溜まっている
- 窓ガラスが割れたまま、カーテンがない、家具がない等
- 門から玄関まで雑草が繁茂していて、出入りしている様子がない
- 売り・貸し物件の表示がある
- 上記以外（電気メータが動いていない、取り外されている等）

② 地区別の空き家棟数と空き家率

地区別にみると、空き家棟数の多い地域は、都心（市内中心部）1,992 棟、南東部1,782 棟、島嶼部1,079 棟の順になっています。

また、都心と南東部は、建物総数が多いため相対的に空き家数が多くなっており、一方、島嶼部は、建物総数に対する空き家率も 10.5%と比較的高い状況になっています。

図表 10：【松山市 地区区分】

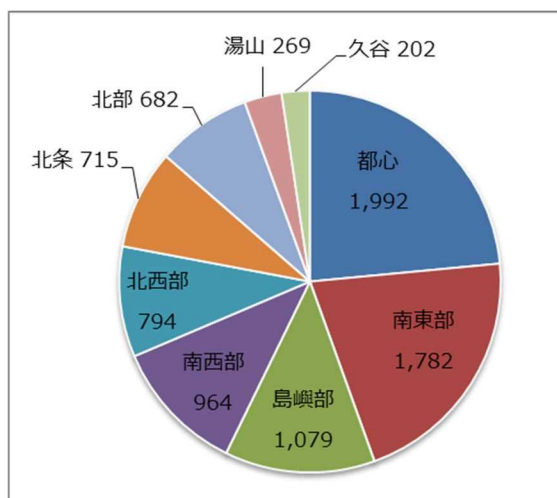


図表 11：【実態調査における建物総数と空き家数】

地区	空き家数		建物総数	空き家率
	棟数	割合		
都心	1,992	23.5%	51,545	3.9%
南東部	1,782	21.0%	66,436	2.7%
南西部	964	11.4%	35,019	2.8%
北西部	794	9.4%	13,932	5.7%
北部	682	8.0%	25,426	2.7%
北条	715	8.4%	19,776	3.6%
湯山	269	3.2%	9,346	2.9%
久谷	202	2.4%	7,605	2.7%
島嶼部	1,079	12.7%	10,286	10.5%
市全体	8,479	100.0%	239,371	3.5%

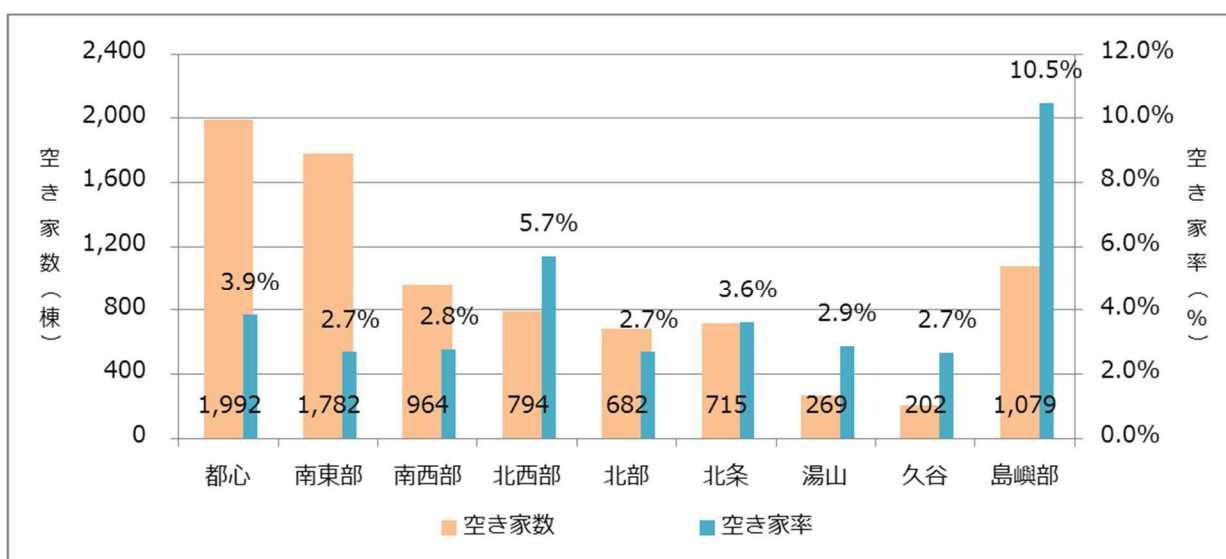
資料：「松山市空き家等実態調査報告書」（単位：棟）

図表 12：【地区別にみた空き家数】



資料：「松山市空き家等実態調査報告書」(単位：棟)

図表 13：【地区別にみた空き家数と空き家率】



資料：「松山市空き家等実態調査報告書」(単位：棟)

(2) 空き家の種別

空き家の種別をみると、専用住宅が7割以上を占め、市全体では6,194棟に達しています。特に島嶼部では空き家の87.6%が専用住宅になっています。

また、都心では店舗・事務所の割合が15.9%と比較的高く、北西部では共同住宅が14.1%、店舗・事務所が15.1%と比較的高い割合となっています。

図表 14：【種別にみた空き家の状況】

地 区	専用住宅		共同住宅		店舗・事務所		その他		判定不可		空き家数
	棟数	割合	棟数	割合	棟数	割合	棟数	割合	棟数	割合	
都 心	1,298	65.2%	192	9.6%	316	15.9%	25	1.3%	161	8.1%	1,992
南東部	1,356	76.1%	148	8.3%	159	8.9%	36	2.0%	83	4.7%	1,782
南西部	706	73.2%	90	9.3%	104	10.8%	31	3.2%	33	3.4%	964
北西部	481	60.6%	112	14.1%	120	15.1%	27	3.4%	54	6.8%	794
北 部	519	76.1%	19	2.8%	86	12.6%	26	3.8%	32	4.7%	682
北 条	554	77.5%	12	1.7%	71	9.9%	27	3.8%	51	7.1%	715
湯 山	193	71.7%	12	4.5%	19	7.1%	15	5.6%	30	11.2%	269
久 谷	142	70.3%	1	0.5%	21	10.4%	10	5.0%	28	13.9%	202
島嶼部	945	87.6%	16	1.5%	45	4.2%	41	3.8%	32	3.0%	1,079
市全体	6,194	73.1%	602	7.1%	941	11.1%	238	2.8%	504	5.9%	8,479

資料：「松山市空き家等実態調査報告書」（単位：棟）

（3）空き家の不良度

市内全域で把握された空き家数合計 8,479 棟に対し、敷地内立入不可等の理由で判定できなかった 504 棟を除く 7,975 棟については、以下の定義^{※4}に基づいて不良度（空き家の老朽度危険度）判定を実施しました。

※4 空き家の不良度の説明

ランク	判定内容
A	小規模の修繕により再利用が可能
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、損傷がみられる
D	建物に損傷がみられ、修繕や解体などの必要性が高い
E	倒壊の危険性があり、解体などの緊急措置の必要性が高い

本市の空き家の不良度（老朽度危険度）判定の結果、「D（建物に損傷がみられ、修繕や解体などの必要性が高い）」が 1,958 棟、「E（倒壊の危険性があり、解体などの緊急措置の必要性が高い）」が 772 棟で、修繕や解体などの対応が必要と判定された空き家は合計 2,730 棟に達し、本市の空き家全体の約 1/3 となっています。

図表 15 : 【空き家の不良度判定結果】

地 区	不良度ランク判定					空き家数 ^{※5}
	A	B	C	D	E	
都 心	140	390	838	394	69	1,831
南東部	202	429	691	332	45	1,699
南西部	157	202	342	187	43	931
北西部	40	100	271	208	121	740
北 部	68	160	184	150	88	650
北 条	55	96	172	230	111	664
湯 山	43	55	50	42	49	239
久 谷	11	34	60	43	26	174
島嶼部	59	147	249	372	220	1,047
市全体	775	1,613	2,857	1,958	772	7,975

資料：「松山市空き家等実態調査報告書」(単位：棟)

※5 ここでの「空き家数」は、市内全域で把握された空き家数合計 8,479 棟に対し、敷地内立入不可等の理由で判定できなかった 504 棟を除く 7,975 棟を対象にしています。

地区別では、島嶼部でランク D・E（修繕や解体などの対応が必要）と判定された空き家は 592 棟で、島嶼部の空き家数に対する割合は 56.5%となっており、次いで、北条が 341 棟で 51.6%、北西部が 329 棟で 44.5%と続き、この 3 地区だけで合計 1,262 棟あり、市全体の空き家数に対する D・E の数（2,730 棟）の割合では 46.2%を占め、おおよそ 2 棟に 1 棟は修繕や解体などの対応が必要であると判定されました。

一方、修繕の実施等により利活用が可能な A・B は、市全体で 2,388 棟あり、これらは、そのままの状態、または修繕の実施等により、第三者による利活用が可能な状態と考えられます。

4. 松山市建物所有者等意向調査

(1) 所有者意向調査の概要

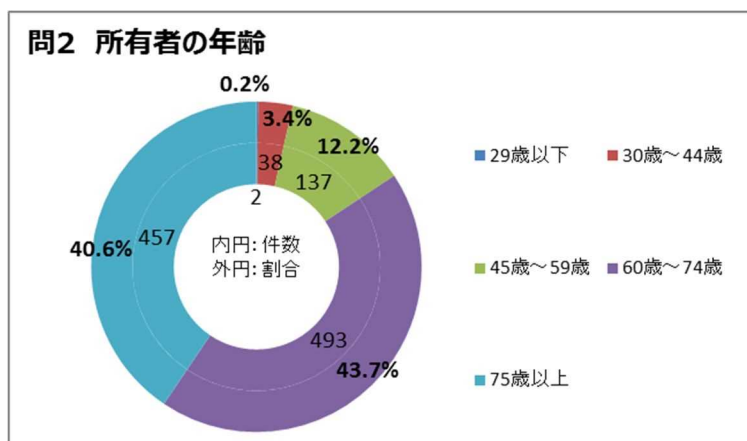
松山市建物所有者等意向調査（以下「所有者意向調査」という。）は、松山市空き家等実態調査(平成27年度実施)で把握した、空き家等と思われる建物8,479棟のうち4,000棟を対象に、アンケート方式による意向調査を実施し、1,429件が回収されました。

(2) 所有者意向調査の結果

① 所有者の年齢

所有者の年齢については、「60歳～74歳」が43.7%と最も多く、次いで「75歳以上」が40.6%、「45歳～59歳」が12.2%となっています。

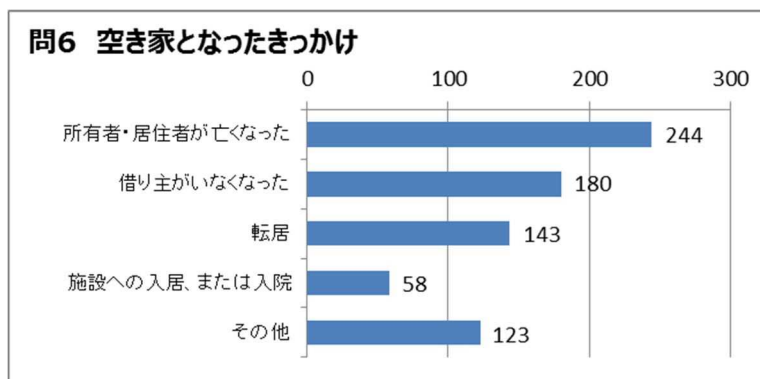
図表 16：【所有者意向調査：所有者の年齢】



② 空き家となったきっかけ

空き家となったきっかけについては、「所有者・居住者が亡くなった」が244件と最も多く、次いで「借り主がいなくなった」が180件、「転居」が143件となっています。

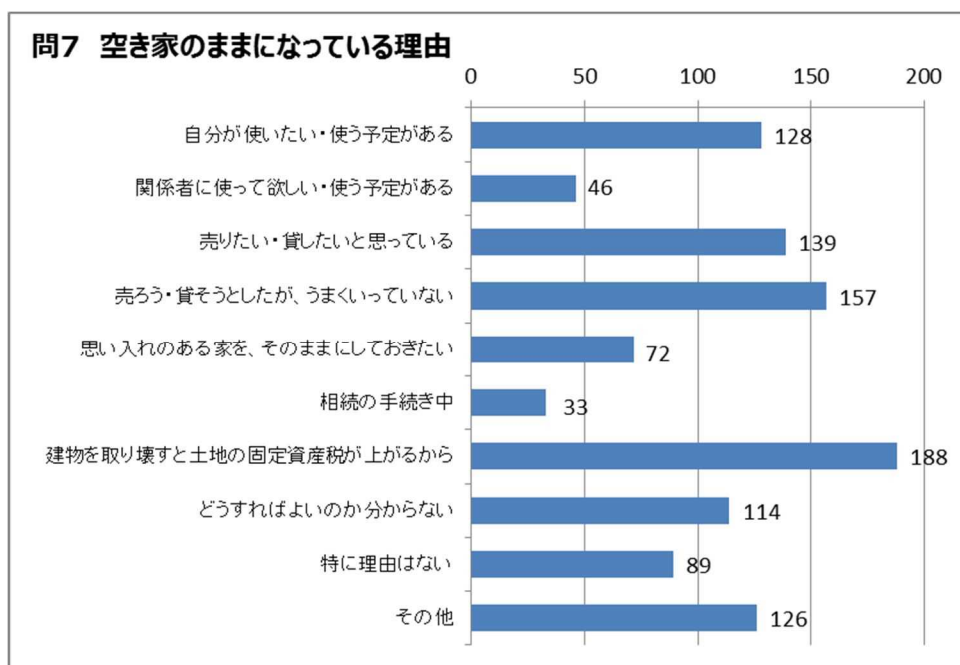
図表 17：【所有者意向調査：空き家となったきっかけ】



③ 空き家のままになっている理由

空き家のままになっている理由については、「建物を取り壊すと土地の固定資産税が上がるから」が 17.2%と最も多く、次いで「売ろう・貸そうとしたが、うまくいっていない」が 14.4%、「売りたい・貸したいと思っている（準備中や依頼済のもの）」が 12.7%となっています。

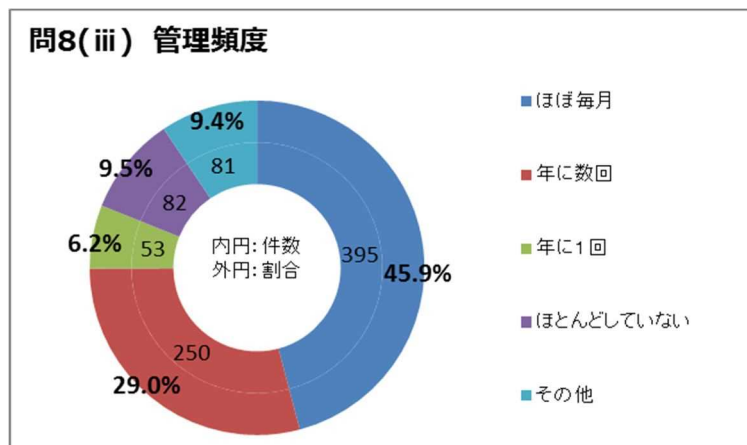
図表 18：【所有者意向調査：空き家のままになっている理由】



④ 現在の管理の頻度

現在の管理の頻度については、「ほぼ毎月」が45.9%と最も多く、次いで「年に数回」が29.0%となっています。

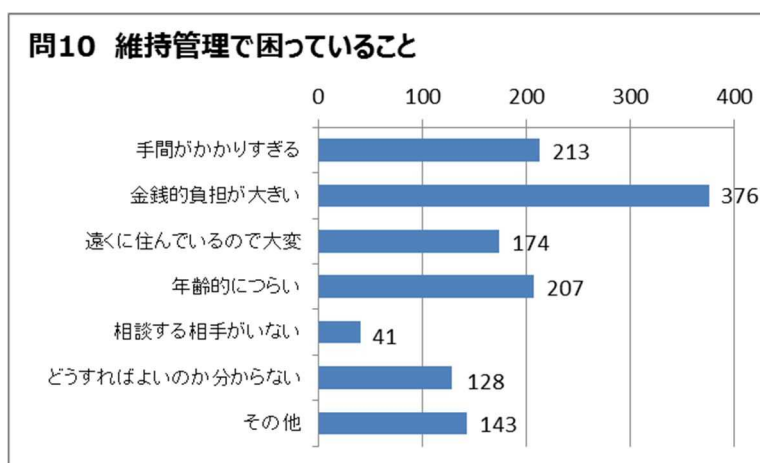
図表 19：【所有者意向調査：現在の管理の頻度】



⑤ 維持管理で困っていること

維持管理で困っていることについては、「金銭的負担が大きい」が29.3%と最も多く、次いで「手間がかかりすぎる」が16.6%、「年齢的につらい」が16.1%、「遠くに住んでいるので大変」が13.6%となっています。

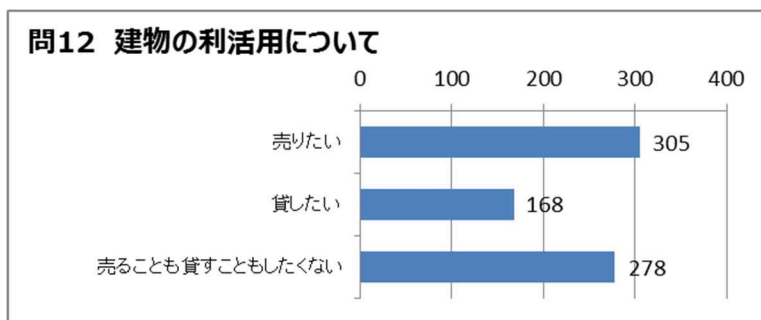
図表 20：【所有者意向調査：維持管理で困っていること】



⑥ 建物を売りたい、貸したいと思うか

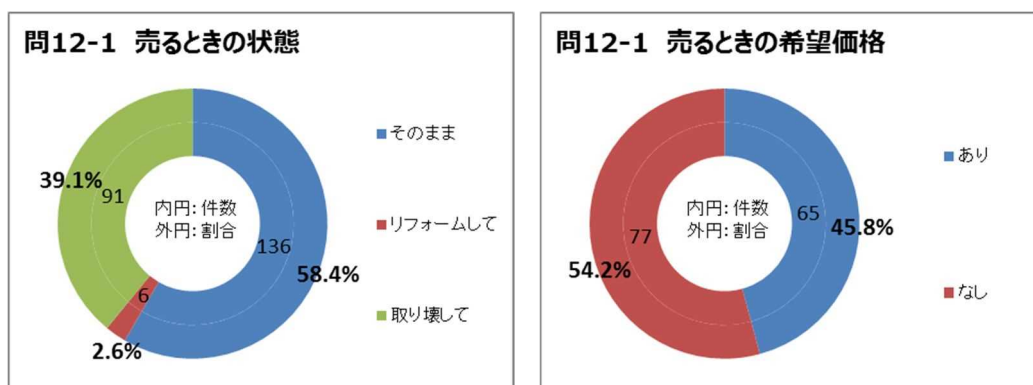
建物を売りたい、または貸したいと思うかについては、「売りたい」が 305 件、「売ることも貸すこともしたくない」が 278 件、「貸したい」が 168 件となっています。

図表 21：【所有者意向調査：建物を売りたい、貸したいと思うか】



また、「売りたい」と答えた人について、売るときの状態は「そのまま」が 58.4%、「取り壊して」が 39.1%、希望価格については、「なし」が 54.2%、「あり」が 45.8%となっています。

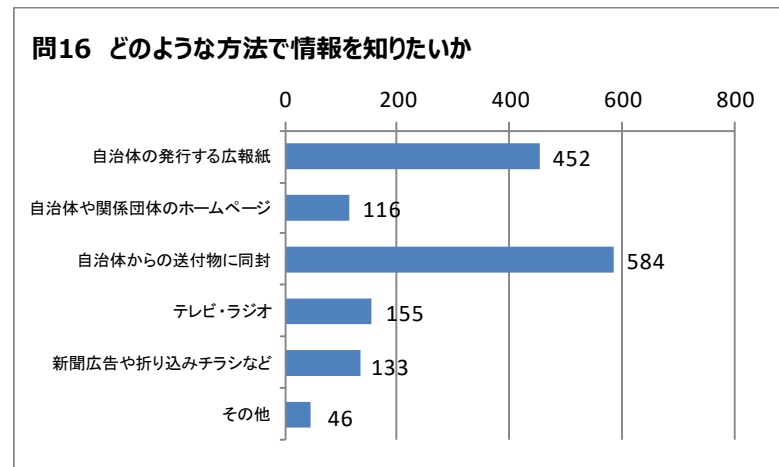
図表 22：【所有者意向調査：売るときの状態、希望価格】



⑦ 空き家の制度についてどのような方法で知りたいか

今後、空き家の制度についての情報をどのような方法で知りたいかについては、「自治体からの送付物に同封」が 584 件と最も高く、次いで「自治体の発行する広報紙」が 452 件、「テレビ・ラジオ」が 155 件、「新聞広告や折り込みチラシなど」が 133 件となっています。

図表 23：【所有者意向調査：空き家の制度についての情報】

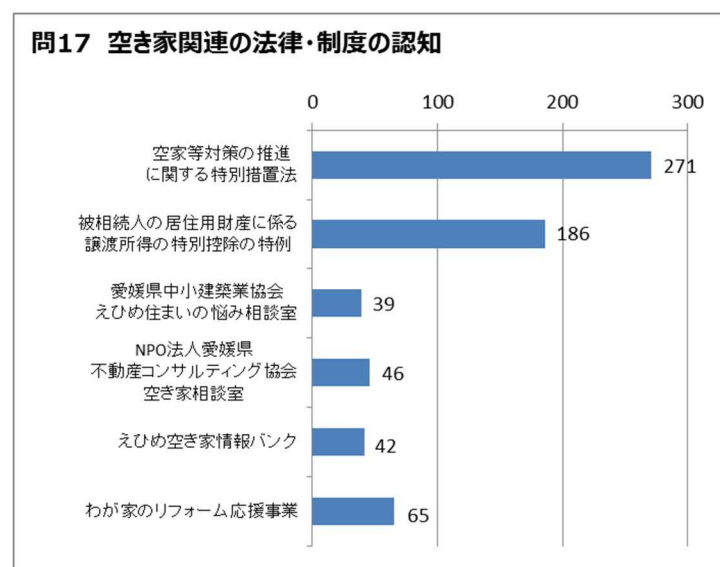


⑧ 空き家関連の法律・制度等で知っているもの

空き家関連の法律・制度等で知っているものについては、「空家等対策の推進に関する特別措置法」が 271 件と最も高く、次いで「被相続人の居住用財産に係る譲渡所得の特別控除の特例 (3,000 万円控除)」が 186 件となりました。

一方、「わが家のリフォーム応援事業」が 65 件、NPO 法人愛媛県不動産コンサルティング協会「空き家相談室」が 46 件、「えひめ空き家情報バンク (e 移住ネット)」が 42 件、愛媛県中小建築業協会「えひめ住まいの悩み相談室」が 39 件となりました。

図表 24：【所有者意向調査：空き家等関連の法律・制度等の認知】



5. 空き家に関する課題

本市の空き家を取り巻く現状から、空き家対策を進めていく上での今後の課題について、以下のように整理します。

(1) 空き家の増加についての課題

① 本市の空き家数の状況

「住宅・土地統計調査」では、本市の空き家数は、平成 10（1998）年から平成 25（2013）年までの 15 年間で約 2 万戸増加し、空き家率は 11.4%から 16.5%と 5.1 ポイント上昇しており、その上昇率も全国平均より高い水準で推移しています。この事から将来的に空き家率はさらに高くなり、それにしたがって空き家数もさらに増加する事が推測されます。

また、高齢化の進行と並行して、65 歳以上の単身世帯も増えており、今後、所有者の死亡、子世代との同居のための転居、医療施設や福祉施設への入所などにより、空き家となる住宅が増加することが推察されます。

② 適切に管理されない空き家の増加

空き家の総数の増加とともに、所有者が高齢や病気であるなどの理由で十分に管理が行えなくなったり、遠方に居住しているため定期的な管理が困難である場合など、所有者だけでは維持管理が難しく、空き家が適切に管理されずに老朽化していくケースも増加すると考えられます。

「松山市空き家等実態調査」では、特に島嶼部において、建物総数に対する空き家率が 10.5%と比較的高く、空き家の半数以上が何らかの対策を必要とする状態になっています。地理的条件が不利である離島では、地元で働く人や移住する人も限られてしまうので、適切な管理がされない空き家は他の地域と比べ多くなる恐れがあります。

(2) 空き家の発生要因についての課題

① 相続を契機とした空き家の増加に関する課題

「所有者意向調査」では、居住者や所有者が亡くなったことが原因で居住が中断されると、そのまま長期間にわたって放置され、建物が空き家となる現状が見て取れます。

これは、相続人が居住などの利用意向を持たない、あるいは、相続人が多数いて意思統一が図れない、権利関係の整理や対応方法が分からずに遺産分割ができないなど、相続の問題が空き家発生の大きな要因になっていると推察されます。

② 税制上の課題や住宅の流通の課題

「所有者意向調査」では、建物を取り壊すと土地の固定資産税における住宅用地特例の適用が除外されることを理由に空き家のままにしている所有者も多く、除却後の土地利用や売却の見込みがないと、空き家の改修や解体をしたくても費用の面で困難となる場合もあります。

また、中古住宅として賃貸や売却等を希望していても、需要がない等の理由から空き家の状態が続いてしまうケースも多く見られます。適切に管理していれば問題はありませんが、人の出入りが無い空き家は劣化が早くなる傾向があり、なるべく早い段階で空き家の利活用ができるような環境の整備が望まれます。

(3) 空き家の利活用についての課題

① 管理意識は高いが、維持管理の負担が大きい

「所有者意向調査」では、管理の頻度については、全体の約 75%が「ほぼ毎月」もしくは「年に数回」の管理を行っており、空き家への管理意識は高いと考えられます。

本来空き家の適切な管理は所有者が行うものですが、金銭的負担や、所有者

が高齢である、遠方に住んでいるなどの理由で維持管理に困っている状況が見られます。所有者だけでは維持管理が難しい場合に、地域ぐるみの見守りや、民間の事業者等やNPO法人、ボランティア団体などの多様な主体と連携した体制づくりが必要であると考えられます。

② 利活用への意識を高める情報提供

「所有者意向調査」では、半数以上の所有者が売却の意向を示していますが、売却時の状態や希望価格については「そのまま」や「希望価格なし」が多く、実際に所有者が空き家を売買する上での情報やノウハウが乏しい状況にあると思われます。

また、小規模の修繕により再利用が可能な空き家は、今後の利活用促進や不動産流通に乗せられるような誘導が必要であると考えられます。

したがって、空き家の流通を促進させるために、所有者に対し、関係団体や専門家等による相談体制を充実させることが重要であると考えられます。

③ 支援制度などについて一層の周知が必要

「所有者意向調査」では、空家法についてはある程度知っているものの、他の支援制度などの空き家関連情報についてまだ認知度が低く、今後は支援制度などについて、より一層の周知が必要と考えられます。

第3章 空き家対策における基本方針

1. 基本理念

空き家等の適切な管理は所有者の責務であることを前提とし、管理されていない空き家等が防災、衛生、景観等の市民の生活環境に深刻な影響を及ぼさないよう、意識啓発、相談体制の充実等、実効性のある改善指導を行い、有効に活用することにより、地域活性の維持及び、増進を図ることができる資源であることを認識し、市、空き家等の所有者、関係団体等が、安全で良好な生活環境を目指し、協働して適切な管理、活用の促進に取り組むものとする。

2. 基本方針

本市が把握してきた空き家の数、種別、不良度の割合、分布状況や、本市がこれまで取り組んできた空き家対策を踏まえ、空き家対策の対象地区及び対象とする空き家の種別及び計画期間については、以下のとおりとします。

(1) 対象地区

本市の空き家は、市内一円に広く分布していることから、空き家に関する施策の対象とする地区は、松山市内全域とします。

ただし、空き家を取り巻く環境は、地区ごとに異なるため、対策を進める過程で、重点的に推進すべき地区（重点対象地区）の設定が必要な場合には、適宜その位置付けを行います。

(2) 対象とする空き家の種類

本計画において対象とする空き家は、空家法第2条第1項に規定された「空家等」及び同条第2項に規定された「特定空家等」とします。

【空家等対策の推進に関する特別措置法】

(定義)

第二条 この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であつ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。

2 この法律において「特定空家等」とは、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。

(3) 計画期間

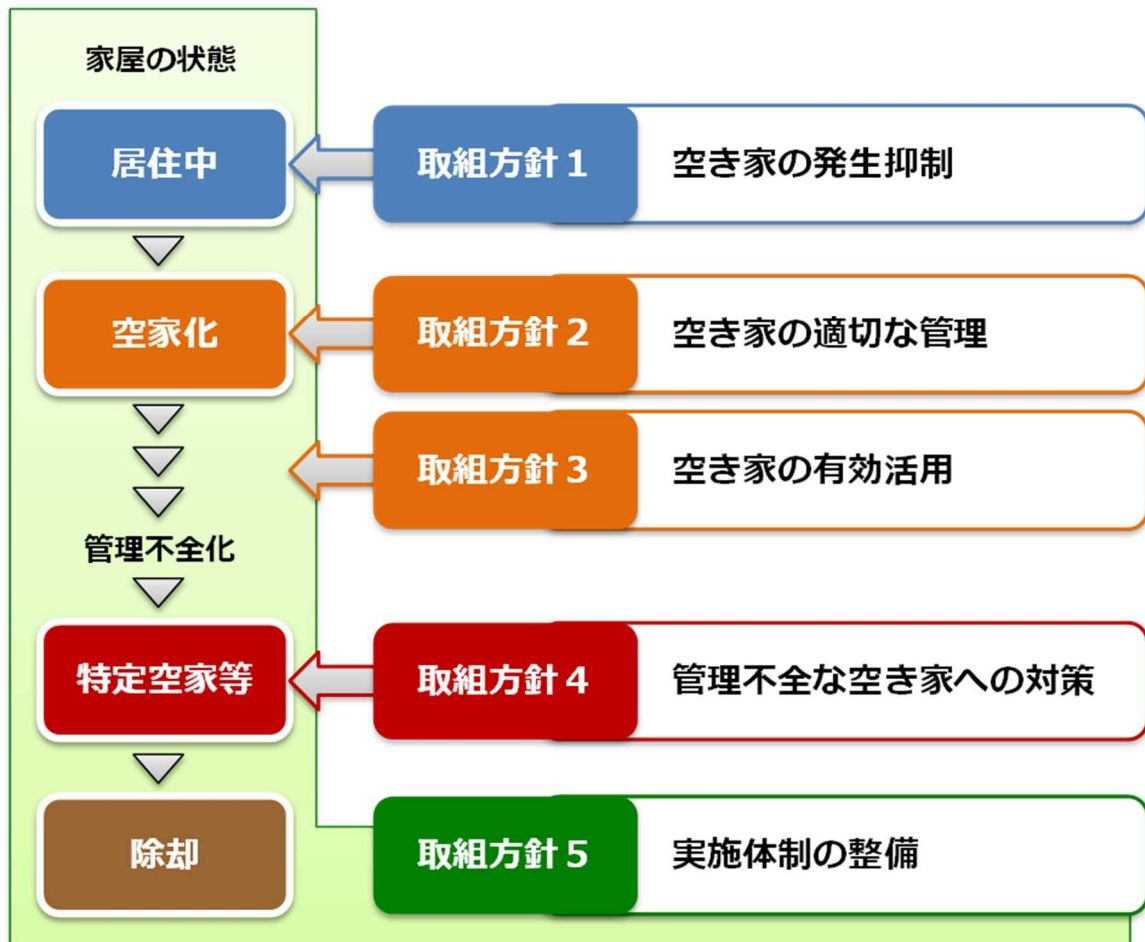
本計画の計画期間は、平成30年度を初年度として平成39年度までの10年間とし5年間で見直しを行います。

また、計画期間内であっても、社会情勢の変化や本市における空き家の状況等に応じて内容の見直しを行う場合があります。

3. 空き家対策の取組方針

本市の空き家対策における取組方針として、以下の5つの方針を定めます。

図表 25：【空き家対策の取組方針のイメージ】



(1) 空き家の発生抑制

空き家は、放置されて老朽化が進むと、周辺環境への危険が増し、市民の安全・安心な暮らしに様々な影響を及ぼします。また、空き家になってからの年数が経過するほど、所有者の把握が困難になります。空き家の問題の根源として、何より空き家を発生させない「発生抑制」が必要となります。

① 空き家の実態把握

空き家対策を効果的に実施していくため、市内の空き家の実態を把握し、データベースを整備します。これまで実施した実態調査や意向調査の結果を基にデータベースを構築し、市民からの相談、民生委員や自治会から寄せられた情報などを取り込み、適宜情報の更新を行います。

② 所有者への意識の啓発

新たな空き家の発生を抑制するには、居住又は使用中の段階から、将来の建物のあり方（使い方）を考え、相続や適切な維持管理、利活用のための準備が行われるよう、それぞれの所有者の意識の醸成が必要になります。

とりわけ相続の問題は、空き家の発生の大きな要因であると広く知られており、将来の相続への備えを促すための啓発や、地域と連携して発生をできるだけ早く察知するための体制づくりを進めます。

③ 建物の長寿命化の促進

耐震診断や耐震改修、リフォーム等を行い、既存住宅の住環境を向上させることで、快適で長く住み続けることが可能になることから、これらの取り組みを後押しする支援を行います。

(2) 空き家の適切な管理

① 適切な管理への意識の醸成

適切な管理が行われている空き家であれば、空家法により、指導等を受けることはありません。まずは、所有者等に向けて、空き家の維持管理のポイントや、空き家を放置することによって生じる問題やリスクについての情報を広報紙などにより提供し、周知を図るとともに適切な維持管理が行われるように相談会やセミナーを開催することで意識の啓発、醸成を図ります。

② 様々な協働による空き家の維持管理に向けた体制づくり

行政、関係団体、民生委員、地域等が協働して、地域ごとに空き家の見守り体制を構築し、地域内の空き家に関する早期の情報収集等に取り組みます。また、所有者等が高齢などの理由で、適切な管理を行うことが困難な場合には、空き家の維持管理を代行するサービスが受けられるよう民間事業者等の開拓を進めます。

(3) 空き家の有効活用

① 空き家の利活用の推進

建物の状態や所有者等の意向により、最も適した活用方法は、個々の空き家によって様々に異なります。しかし、所有者等の多くは不動産や法律に関する知識や情報が少なく、どうしたらよいか分からないケースも多くあります。

利活用が可能な空き家については、所有者等の意欲を喚起し、空き家を中古住宅として適切に流通させることや、地域の資源として有効活用する等、空き家の利活用に向けた具体的施策を検討します。

② 地域特性を踏まえた空き家の利活用

地理的条件が不利である地域では、地域の活性化やコミュニティの醸成につながる支援策など、地域の特性を踏まえた空き家対策の検討を行います。

(4) 管理不全な空き家への対策

周囲の生活環境に悪影響を及ぼしている空き家や、今後、何らかの悪影響を及ぼす可能性のある空き家については、市民の安心・安全な暮らしを守るために、早期の問題解決を図る必要があります。

本市では、こうした問題のある空き家について、空家法に基づく「特定空家等」として判定を行うとともに所有者等へ適切な管理の働きかけを行うなど、問題解決のための対応を図ります。また、除却以外に解決方法がないケースについても、まずは、所有者自身による自発的な除却を促すために、国や県が実施している除却費用の助成制度等を活用した本市の助成制度を検討します。

(5) 実施体制の整備

空き家の適切な管理や、利活用等、相続など空き家に関する市民からの相談や問い合わせに対応し、多岐にわたる問題の解決に取り組むため、ワンストップ相談窓口を都市整備部住宅課に設置するとともに、庁内の関係課、関係団体との連携による体制の整備を行います。

第4章 空き家対策に係る具体的取組

1. 空き家の発生抑制

(1) 空き家の実態把握

空き家対策の前提条件として、本市における空き家の数や建物の状態、所有者による管理状況等、個々の空き家の実態を把握することが必要です。

本市では、これまでに「松山市空き家等実態調査」、「松山市所有者意向調査」を実施して、市内全域にわたる空き家の実態把握に努めてきました。これらの調査結果をデータベース化して、空き家対策を推進します。

今後は、地域住民や民生委員、自治会から寄せられた情報を基に適宜情報を更新するとともに、市内での連携体制の確立を目指します。

- ① 個々の空き家情報の統合
- ② 空き家情報の効果的活用方法の検討
- ③ 空き家情報の適切な収集と更新

(2) 所有者への意識啓発

- ① ホームページ、広報紙、チラシ、パンフレットによる市民への周知

空き家に関する問題の発生を防ぐために、空き家を放置することによって生じる問題や適切な管理のポイント、空き家に関する本市の取組などについて、市ホームページや広報紙、チラシ、パンフレットなどで分かりやすく解説し、情報発信を行います。

② 相談窓口の整備、専門家による相談会・セミナーの開催

空き家に関する管理や利活用などの課題に対応するため、本市では、空き家に関するワンストップ相談窓口を都市整備部住宅課に設置するほか、関係団体と連携して、空き家に関する総合的な相談会やセミナーを開催します。

③ 相続登記の重要性を周知する仕組みづくり

近年、相続登記が行われないことで所有者等の把握が困難となっている所有者不明の土地問題が顕在化しており、適切な管理がされずに放置される空き家の増加の一因にもなっています。土地家屋の権利関係や登記の変更等の重要性について、所有者に助言・相談を行う体制を本市と法務局との連携により整備します。

④ 空き家等の発生を抑制するための特例措置の周知

平成 28 年度の税制改正により創設された「被相続人の居住財産に係る譲渡所得の特別控除の特例」(空き家の譲渡所得の 3,000 万円特別控除)について、広く周知を行います。

(3) 建物の長寿命化の促進

住宅を耐震改修やリフォームし、住環境の向上を図ることによって新たな空き家の発生を抑制するとともに、子育て世帯や松山市への移住者を支援する制度等にすることも効果的であると考えられます。

① 松山市木造住宅耐震診断事業

項目	内容
対象の木造住宅	1. 昭和 56 年 5 月 31 日以前に着工された一戸建ての木造住宅（枠組壁工法、丸太組構法、大臣等の特別な認定を得た工法のもの対象外）。 2. 階数が 2 階以下で、延べ面積が 500 平方メートル以下のもの。 3. 次の用途の住宅が該当します。 ○専用住宅 ※共同住宅及び長屋住宅は対象外 ○併用住宅 ※延べ面積の過半が住宅の用途に供されているもの
補助対象者	対象となる住宅の所有者
耐震診断技術者の派遣	1. 「愛媛県建築士会木造住宅耐震診断技術者派遣名簿」に登録された耐震診断技術者を派遣し、耐震診断を行います。 2. 申請者負担の額：評価手数料の 3,000 円または 9,720 円（評価機関ごとに金額が異なります。）
耐震診断費への補助	補助対象経費の 3 分の 1+2 万円、限度額 4 万円 ※補助対象経費の額以内 ※補助対象経費に消費税及び地方消費税の額を含めません。

② 松山市木造住宅耐震改修等補助事業

項目	内容
対象の木造住宅	<ol style="list-style-type: none"> 1. 昭和 56 年 5 月 31 日以前に着工された一戸建ての木造住宅（桝組壁工法、丸太組構法、大臣等の特別な認定を得た工法のものとは対象外）。 2. 階数が 2 階以下で、延べ面積が 500 平方メートル以下のもの。 3. 既存木造住宅の耐震診断を実施し、評価を受けた結果、補強が必要な住宅。 4. 既存住宅に、明らかな法令違反がないこと。 5. 次の用途の住宅が該当します。 <ul style="list-style-type: none"> ○専用住宅 <ul style="list-style-type: none"> ※共同住宅及び長屋住宅は対象外 ○併用住宅 <ul style="list-style-type: none"> ※延べ面積の過半が住宅の用途に供されているもの
補助対象者	<ol style="list-style-type: none"> 1. 対象となる住宅の所有者（建築物の登記簿謄本等添付） 2. 市税等を滞納していない者（完納証明添付）
対象改修工事	<ol style="list-style-type: none"> 1. 耐震診断の結果、上部構造評点が 1.0 未満であり、地震に対して安全な構造となるように耐震改修工事（基礎含む）を実施し、上部構造評点が 1.0 以上となる工事。 2. 「松山市木造住宅耐震改修等事業補助金交付要綱」に基づき実施する「耐震改修工事」 3. 改修設計者及び工事監理者は「愛媛県木造耐震診断事務所」の登録を受けた建築士事務所 4. 耐震改修工事業者は、「愛媛県木造住宅耐震改修事業者」の登録及び建設業法第 3 条第 1 項に規定する許可（建築）を受け、リフォーム瑕疵保険に加入可能な市内に事務所を置く業者
補助金の額	<p>耐震改修工事費：補助対象経費の額で、限度額 90 万円 改修設計費：補助対象経費の額の 3 分の 2 で、限度額 20 万円 工事監理費：補助対象経費の額の 3 分の 2 で、限度額 4 万円</p>

③ 松山市わが家のリフォーム応援事業

項目	内容
対象の住宅	1. 松山市内にある個人自らが所有し、居住している、又は実績報告時までには居住する住宅。 2. 次の用途の住宅が該当します。 ○専用住宅 ※分譲マンションは専用部分のみが対象 ○併用住宅 ※1/2以上が居住に使用、建物内部で行き来できるもの
補助対象者	対象となる住宅の所有者
対象となる工事	1. 基本工事（工事費が税抜 50 万円以上）※必須 ○長寿命・省エネタイプ 建物の劣化を防ぐ長寿命化工事や平成 25 年省エネ基準に適合させる工事 ○バリアフリータイプ 高齢者・障がい者が安心して生活するためのバリアフリー工事 ○安全・安心(耐震)タイプ 「木造住宅耐震改修等補助事業」に該当する工事に併せて行う住環境向上工事 ○子育て応援タイプ 同居者に 18 歳未満または妊娠している者がいる世帯が行う住環境向上工事 2. 住環境向上工事 基本工事に併せて行う一般的なリフォーム工事（屋根のふき替え、床等の張替え、浴槽の取替え等の外部・内部・設備工事や増改築工事等）。
補助額	対象工事費（基本工事＋住環境向上工事）の 10%、限度額 30 万円、以下の加算措置がある。 ○移住者利用加算 平成 28 年 4 月以降の転入者で、実績報告後 3 年以上居住すること ○リノベーション加算 平成 29 年 1 月以降の中古住宅購入者で、実績報告までに居住すること ○三世帯同居・近居、多子世帯加算 ※新たに親子孫等が三世帯で同居・近居となる世帯 ※多子世帯とは、18 歳未満の者が 3 人以上いる世帯

2. 空き家の適切な管理

空き家が適切に管理されないまま放置され、周囲の生活環境に悪影響を及ぼすことを防ぐため、空き家の維持管理に関する問題を早期に発見し、問題の解消や、問題を深刻化させないための取組みが求められます。

(1) 適切な管理への意識の醸成

様々な情報媒体を活用し、所有者等に対し、空き家を放置することによる周囲への影響や問題点、適切な管理を行うことの重要性等を分かりやすく伝え、自主的な管理を促します。

- ① 市ホームページ、広報紙、チラシ、パンフレットによる市民への周知
- ② 相談会、セミナー等の開催
- ③ 空き家所有者への助言文書の送付（法第12条の助言等）

(2) 地域との協働による空き家の維持管理

空き家の問題を解決するためには、地域の協力を得ることが重要であり、地域の住民に対して空き家の問題についての意識啓発を行い、地域ぐるみで空き家対策に取り組む機運を醸成していくことが大切です。

- ① 地域単位での官民協働の出前講座の開催やパンフレットの配布

市職員や関係団体が地域や団体等の会合に出向き、空き家に関して知りたい情報を直接説明する出前講座を開催します。また、パンフレットの配布などを通じ、地域ぐるみによる空き家の管理や見守りについて協力を求めます。

② 民間事業者やNPO法人、ボランティア団体と協働した空き家の維持管理

高齢などの理由で、所有者等が空き家を適切に管理できなくなった場合に利用できるよう空き家の維持管理を代行するサービス事業者の拡充に努めます。

具体的には、シルバー人材センターや民間事業者、NPO法人、ボランティアなど多様な主体と連携し、サービスに関する情報の整理や周知を行い、空き家の維持管理がしやすくなるよう努めます。

3. 空き家の有効活用

(1) 中古住宅としての流通促進

① 空き家バンクの設置に関する検討

空き家バンクとは、主に自治体や自治体から委託を受けた団体によって運営され、空き家の所有者と利用希望者のマッチングを行う仕組みです。松山市では、空き家の中古住宅としての流通促進を図るため、利用者にとって使いやすい空き家バンクの構築を検討します。

② 民間事業者や関係団体と連携した相談体制の整備

空き家を中古住宅として流通させたいと希望する所有者等からの相談に対応するため、不動産業者などの民間事業者や関係団体と連携して、専門的な知識やノウハウ等を詳しく紹介する相談会やセミナー等を開催します。

③ 耐震診断や耐震改修、リフォームへの支援

旧耐震基準で建設された木造住宅等、建築時期の古い住宅の耐震診断や耐震改修、リフォーム等に対する補助を行い、既存の住宅に長く住み続けられるようにする為の支援を行います。

④ 中古住宅やリフォーム市場の活性化等に関する支援

国では、中古住宅やリフォーム市場の活性化に向けた取組が進んでおり、インスペクション制度（住宅診断制度）の推進、住宅リフォーム事業者団体登録制度等が検討されています。

また、高齢者や低所得者、子育て世帯等の住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅として空き家を活用する住宅セーフティネット制度など、今後、国や民間で様々な空き家の利活用を促進する制度の創設が予想されます。

これらの施策を本市においてもスムーズに展開できるように、国等の状況を注視します。

(2) 空き家の利活用

① 既存ストックを活かした活用事例の紹介

既存ストックを活かした活用事例を市のホームページや広報紙などで紹介し、同時に空き家の利活用に関する説明会や相談会等の実施など、空き家活用に向けた情報発信を行い、空き家の利活用の創出につなげていきます。

② シティプロモーションと連携した移住定住促進に向けた利活用

松山市のまちの魅力を活かしたシティプロモーションによる取組と連携して、空き家の利活用に向けた積極的な情報発信を行います。

③ 地域資源として良好な空き家等の再生支援

地域交流や地域活性化、また、高齢者の介護、子育て支援などの地域課題の解決のために空き家を利活用する事業に対し、助言等を行うための相談窓口の開設に向けた検討を行います。

④ 各種支援制度を活用した空き家等の利活用等支援

国では、活用可能な空き家等について利活用を推進するため各種制度を設けています。本市においても国の空き家等に対する支援制度を活用し、空き家等の利活用を支援します。

○主な国の空き家・空き室利活用等支援制度

空き家再生等推進事業（空き家等の活用・除却等）

空き家対策総合支援事業（空き家等の活用・除却等）

地域優良賃貸住宅制度（既存住宅を活用した地域優良賃貸住宅の供給）

民間賃貸住宅や空き家を活用した新たな住宅セーフティネット制度

スマートウェルネス住宅等推進事業（サービス付き高齢者向け住宅整備事業）

暮らし・にぎわい再生事業（公益施設を含む建築物の整備等の支援）

4. 管理不全な空き家への対策

適切な管理が行われていない空き家等のうち、空家法第2条第2項に定める「特定空家等」と認められるものに対しては、市民の安全・安心を守るために、空家法に則り必要な措置を実施します。

(1) 特定空家等とは

空家法においては、適切な管理がされていないことにより、次のような状態にあると認められる空き家等を「特定空家等」と判断します。

- 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」

【空家法第2条第2項抜粋】

(2) 松山市特定空家等の判断基準

「特定空家等」の対応については、各市町村において地域の実情を反映しつつ、適宜固有の基準を定めることとされています。本市は平成29年2月に「松山市特定空家等の判断基準」を定めました（詳細は資料編「松山市特定空家等の判断基準」を参照）。

(3) 特定空家等への措置の実施

特定空家等に関する苦情や相談については、職員による現地確認を行った後、その空き家の所有者等を調査し、判明次第、所有者に対し適切な管理をするよう

助言・指導や勧告等、空家法に規定された措置を実施します。

① 助言・指導

松山市長は、特定空家等の所有者等に対し、その特定空家等に関し、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助言又は指導を行います。

② 勧告

松山市長は、空家法第14条第1項による助言又は指導をした場合において、なおその特定空家等の状態が改善されないときは、その助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期間を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとる勧告を行います。

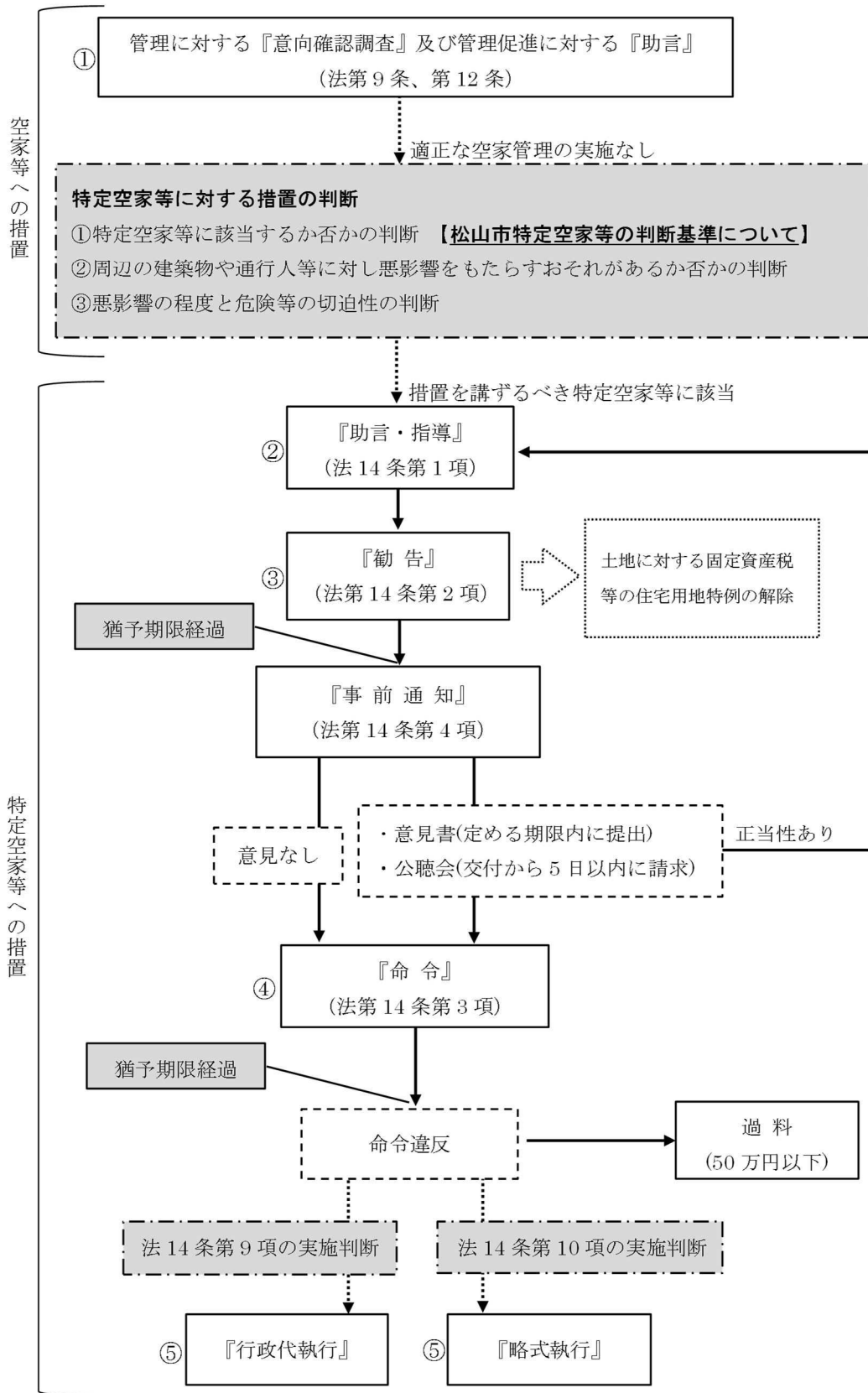
③ 命令

松山市長は、空家法第14条第2項による勧告を受けた者が正当な理由がなくその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期間を付けて、その勧告に係る措置をとることを命令します。

④ 行政代執行

松山市長は、空家法第14条第3項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命じられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でない又は履行しても命令に付された期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和23年法律第43号）の定めるところにしたがい、自ら義務者のなすべき行為を行い又は第三者にしてこれを行うことができます。

図表 26 : 【特定空家等への措置のフローチャート】



(4) 松山市特定空家等審議会

本市では、特定空家等の所有者への措置の妥当性を審議する機関として、平成28年11月に「松山市特定空家等審議会」を設置しました。松山市特定空家等審議会では、「特定空家等」に該当するかどうかの判定や特定空家等の除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置内容の妥当性について審議します。

<松山市特定空家等審議会>

松山市特定空家等審議会は、市長の諮問に応じ、次の事項について調査審議をします。

- 特定空家等に該当するかどうかの判定に関すること
- 特定空家等の除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るための必要な措置に関すること 等

審議会は委員10人以内で組織され、①学識経験のある者、②法律に関する専門的知識を有する者、③不動産に関する専門的知識を有する者、④建築に関する専門的知識を有する者、⑤市長が必要と認める者のうちから松山市長が委嘱します。

(5) 緊急対応措置に関する庁内連携体制の強化

地震や台風などの自然災害による被害や、長年放置され続けたために起こる空き家の倒壊など、危険な状態にある空き家は、周辺に対して被害を及ぼす可能性が高いことから、庁内の連携体制を強化します。

(6) 空き家の指導に関する関係法令

空家法に基づく対応が困難な場合には、関連する他の法令に基づく指導を検討します。

図表 27：【管理不全な空き家の指導に関する関係法令】

関係法令	適用条件	内容
<p>建築基準法 (第 10 条)</p>	<p>建築物が著しく保安上危険、又は著しく衛生上有害であると認める場合</p>	<p>特定行政庁は、建築物が著しく保安上危険、又は著しく衛生上有害であると認める場合に、所有者、管理者又は占有者に対して、相当の猶予期限を付けて、除却、移転、改築、増築、修繕、模様替、使用禁止、使用制限等、必要な措置をとることを命令することができる。</p> <p>○「危険度の判定」は、平成 27 年 5 月 26 日付国住指第 792 号で示された「既存不適格建築物に係る是正命令制度に関するガイドライン」に基づき判断する。</p>
<p>消防法 (第 3 条)</p>	<p>火災の予防に危険があると認める場合</p>	<p>消防長又は消防署長は、火災の予防に危険、もしくは消火、避難その他の消防の活動に支障となると認める場合に、当該物件の除去を命令することができる。</p>
<p>道路法 (第 44 条)</p>	<p>道路の沿道区域における土地や工作物が道路の構造に損害、又は道路の交通に危険を及ぼす場合</p>	<p>道路に接続する区域を「沿道区域」として指定し（指定基準を条例で定める。道路の各一側について幅 20m以内。）し、道路の構造に損害、又は道路の交通に危険を及ぼす場合に、道路管理者は、その損害又は危険防止のため特に必要があると認める場合には、その工作物等の管理者に対し、必要な措置を講じることができる。</p>
<p>災害対策基本法 (第 64 条)</p>	<p>災害が発生、又はまさに発生しようとしている場合において、応急措置を実施するため緊急の必要があると認める場合</p>	<p>市町村長は、当該市町村の地域に係る災害が発生し、又はまさに発生しようとしているときに、応急措置を実施する緊急の必要がある場合は、現場の災害を受けた工作物又は物件で当該応急措置の実施の支障となるものの除去等、必要な措置をとることができる。</p>
<p>廃棄物処理法 (第 19 条)</p>	<p>一般廃棄物処理基準に適合しない一般廃棄物の処分が行われた場合</p>	<p>市町村長は、一般廃棄物処理基準に適合しない一般廃棄物の収集、運搬、処分が行われた場合に、生活環境の保全上支障が生じ、又は生ずるおそれがあると認められる場合に、支障の除去又は発生防止のために必要な措置を講じることができる。</p>

5. 実施体制の整備

(1) 空き家に関する市の相談体制

空き家の維持管理や利活用、周辺環境に影響を及ぼしている空き家への対応等を効果的に進めていくためには、所有者や市民が相談しやすい体制を整えることが重要であると考えられます。

また、個々の課題に対応するためには、相談内容に応じて関係課が連携して対応することが大切です。

地域住民からの相談等に対しては、住宅課が総合窓口として受付し、相談の内容に合わせて関係課が連携して対応します。

<空き家全般の相談>

松山市役所 都市整備部 住宅課

受付時間	月曜日から金曜日まで（土日祝は休み） 午前 8 時 30 分から午後 5 時
電話番号	089-948-6787
F A X	089-934-1807
E-mail	juutaku@city.matsuyama.ehime.jp

(2) 庁内推進体制の整備

空き家対策は、問題が多岐にわたるため、関係課が連携して対策を推進することが必要です。

- ① 住宅課が中心となり庁内連携体制を構築し、関係課が連携して空き家問題に取り組みます。
- ② 庁内各課が抱える問題に、空き家を有効利用して解決できるよう協力します。

(3) 関係団体・機関との連携

空き家の所有者等への意識啓発、中古住宅としての流通の促進、空き家の利活用、空き家の適切な管理、除却後の跡地の活用など、多岐にわたる空き家対策を総合的に推進するため、関係団体、NPO法人などの民間組織及び関係機関との連携を強化し、空き家が抱える複合的な問題の解決に取り組みます。

図表 28：【関係団体・機関との連携体制（例示）】

関係団体等	連携及び協力
愛媛県司法書士会松山支部	相続に関する相談・調査、土地・建物の相続登記 成年後見等に関すること
愛媛県行政書士会	空き家等の適正管理・利活用に関する申請等
愛媛県建築士会松山支部	空き家等のホームインスペクション（住宅診断） 耐震判断、修繕などの技術的な対応等
松山宅建協会	空き家等（不動産）の売買や賃貸に関すること 空き家等所有者からの利活用相談、空き家バンクの充実等
全日本不動産協会愛媛県本部	
愛媛県土地家屋調査士会	建物の表題・変更・滅失登記、 境界の調査・確認に関すること
愛媛県不動産鑑定士協会	不動産（土地・建物）の評価に関すること
NPO法人愛媛県不動産 コンサルティング協会	空き家の維持管理、利活用や解体等に関すること