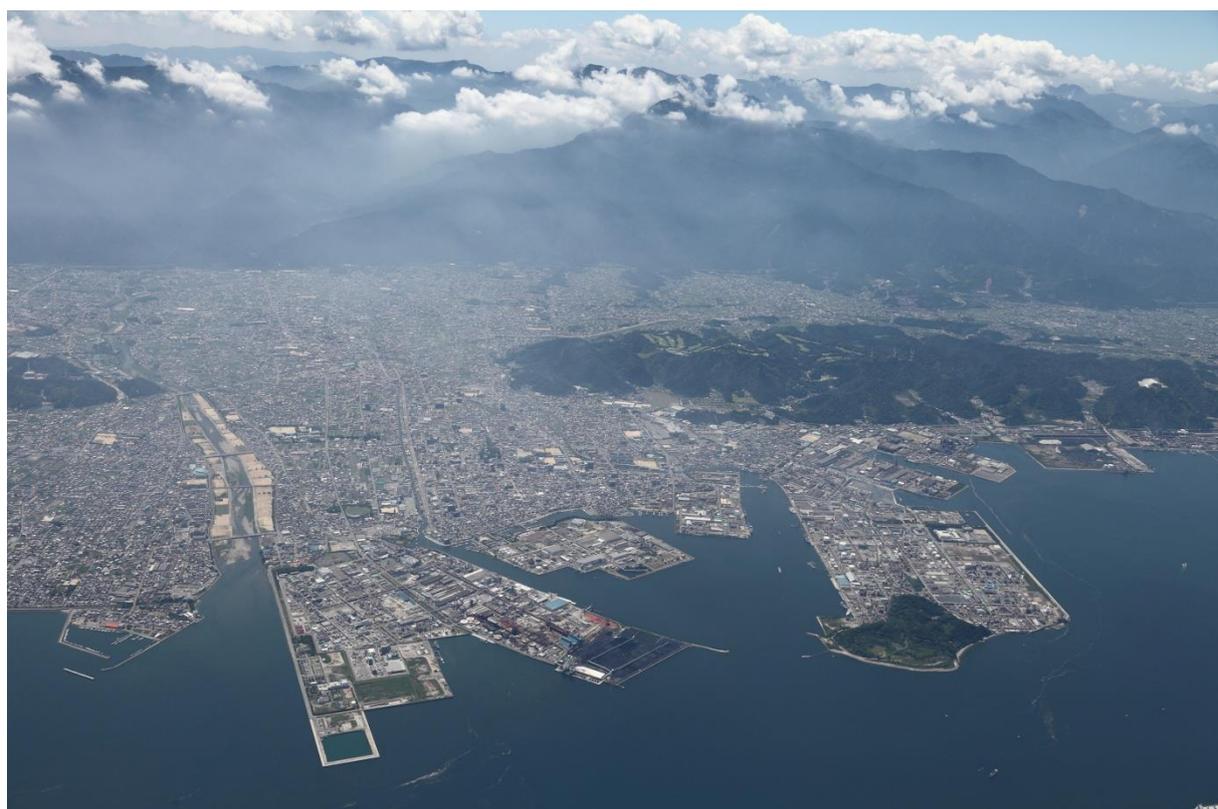


新居浜市空家等対策計画



平成29年3月

(令和3年1月 改訂)

(令和7年3月 改訂)

新居浜市

目 次

はじめに

1 計画策定の背景	.....	1
2 計画の位置付け	.....	1

第1章 空き家の現状・原因・課題について

1 空き家の現状について	.....	3
(1) 新居浜市の空き家の内訳（種類別）		
(2) 新居浜市の空き家の内訳（建て方別）		
(3) 空き家の老朽度について		
2 空き家に関する所有者等の意向調査について	.....	8
3 市政モニターアンケート調査について	.....	9
4 空き家の増加の背景及び原因について	.....	10
(1) 人口減少・過疎化		
(2) 核家族化に伴う新規住宅の取得		
(3) 新築重視の施策と消費者の意識		

第2章 空家等に関する総合的な対策について

1 空家等に関する対策の基本的な方針等について	.....	15
(1) 基本理念		
(2) 空家等に関する対策の対象とする地区		
(3) 空家等に関する対策の対象とする空家等の種類		
(4) 空家等に関する施策の対象等		
2 計画期間	.....	18
3 空家等の調査について	.....	18
(1) 空家等の所在等の調査		
(2) 特定空家等に該当するか否かを判定するための調査		
4 空家等に関する相談体制等について	.....	19
(1) 庁内の相談体制		
(2) 他の機関や外部関係団体との連携		

第3章 管理不全空家等・特定空家等に対する措置等について

1 管理不全空家等及び特定空家等と判断するための判定基準	.....	22
2 管理不全空家等及び特定空家等か否かの判定	.....	22
3 管理不全空家等及び特定空家等に対する対応等	.....	22
管理不全空家等に対する対応等のフロー	.....	23
特定空家等に対する対応等のフロー	.....	24
4 老朽危険空家除却補助制度	.....	24

第4章 適正管理・利活用・発生抑制対策について

1	所有者等に対する空家等の適正管理の啓発	……………	25
2	所有者が不明・不存在の空家等に対する対応	……………	25
3	空家等の活用の促進に関する事項	……………	25
	(1) 新居浜市空き家バンク		
	(2) 移住者のための住宅改修支援（新居浜市移住者住宅改修支援事業）		
	(3) 空家等活用促進区域		
	(4) 空家等管理活用支援法人		
	(5) 空家等を除却した後の土地の管理・活用について		
	(6) その他		
4	その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項	……………	26
	(1) ホームページによる公表		
	(2) 補助金・融資制度		

資料

1	空家等対策の推進に関する特別措置法	……………	28
2	新居浜市空家等対策協議会設置要綱	……………	40
3	市政モニターアンケート調査（各設問の回答の概要）	……………	42

はじめに

1 計画策定の背景

近年、人口減少や高齢化など、様々な問題で社会情勢が大きく変化している中で、全国的に空き家の増加が問題となっています。空き家の増加傾向は今後も続くことが想定されることから、空き家の倒壊などの保安上の危険に加え、防災、防犯、衛生、景観などへの影響が懸念されています。

空き家は個人の財産であり、所有者又は管理者が責任を持って適切に管理すべきものですが、様々な事情により居住の用に供されなくなった住宅などのうち、特に放置されて管理が不十分な空き家については、地域における生活環境に悪影響を及ぼすこととなっており、安全に安心して暮らすことのできる生活環境を確保するためにも、この空き家問題に対処していく必要があります。

このような中、国においては、管理が不十分な空家等が地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑みて、「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「空家法」といいます。）が平成26年11月27日に公布され、平成27年2月26日に「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」といいます。）の一部施行、同年5月26日に特定空家等に対する措置等の施行により完全施行されました。

法施行後においても空き家の数は増加を続けており、今後、更に増加が見込まれる中、空き家対策の強化が急務となっています。令和5年空家法改正は、こうした状況を踏まえ、周囲に悪影響を及ぼす特定空家等の除却等の更なる促進に加え、周囲に悪影響を及ぼす前の段階から空家等の有効活用や適切な管理を確保し、空き家対策を総合的に強化するものです。

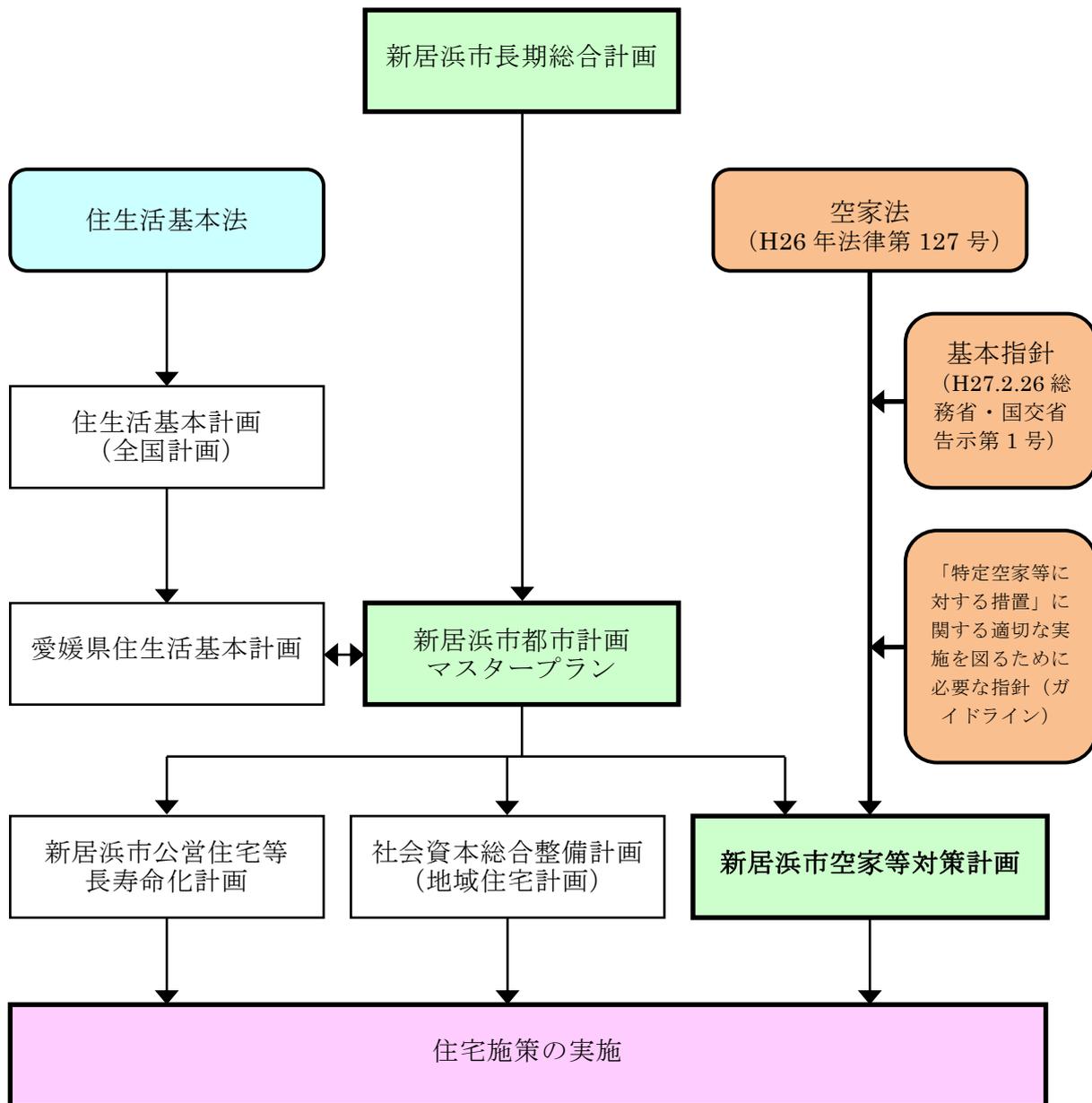
本市におきましても、市民の生命、身体及び財産を保護し、生活環境の保全を図り、併せて空き家の活用を促進し、安全安心なまちづくりを推進するために、この「空家等対策計画」を策定し、総合的かつ計画的に実施することとします。

2 計画の位置付け

本計画は、空家法第7条第1項に規定する、空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、平成27年2月に国から示された基本指針に即した計画とします。

また、「新居浜市長期総合計画」や「新居浜市都市計画マスタープラン」などの長期計画の住宅施策の方針に沿って、空家等対策を実施するものとします。

新居浜市空家等対策計画の位置付け



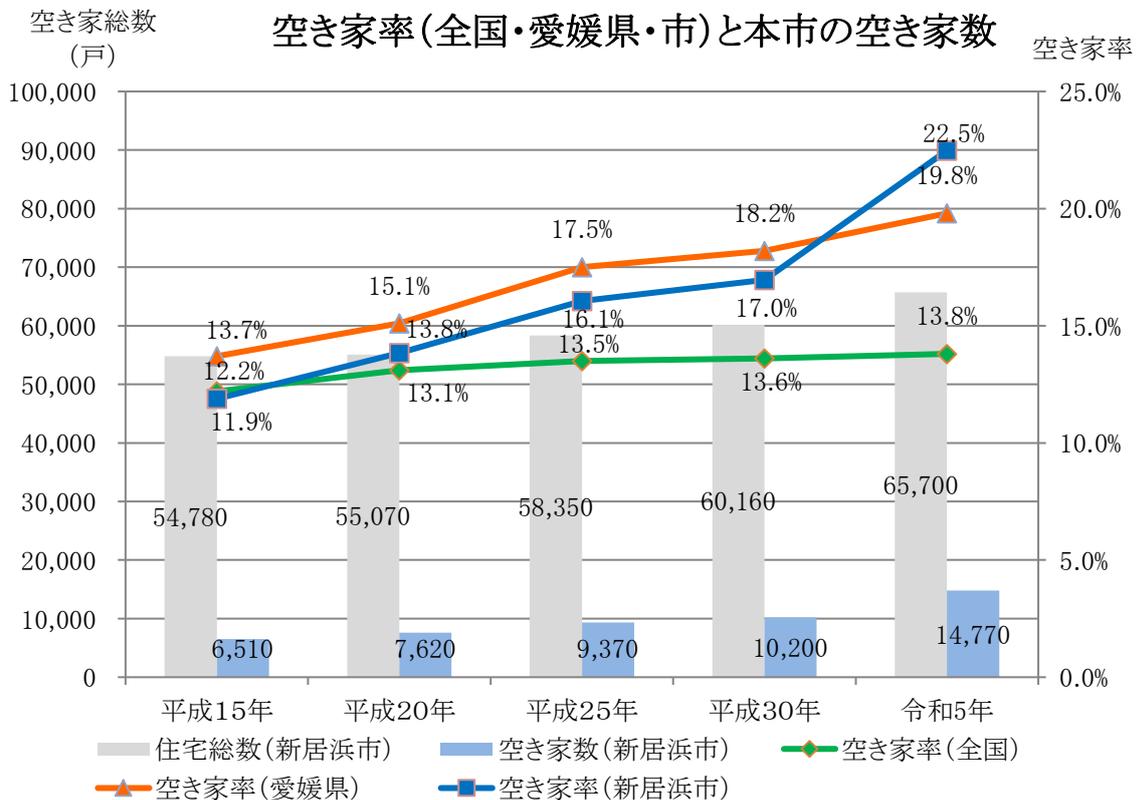
第1章 空き家の現状・原因・課題について

1 空き家の現状について

総務省が公表した令和5年住宅・土地統計調査（確報値）によりますと、2023年10月1日現在における全国の総住宅数は6,502万戸で、2018年と比べて261万戸（4.2%）増となっており、そのうち、空き家については900万戸で、2018年と比べて51万戸（6.0%）増となっている。また、総住宅数に占める空き家の割合（空き家率）は13.8%と、2018年から0.2ポイント上昇し、空き家数及び空き家率がともに過去最高となりました。

また、愛媛県における総住宅数は73万6800戸で、2018年と比べて2万2500戸（3.1%）増となっており、空き家については14万5600戸で、2018年と比べて1万5800戸（12.2%）増となり、全国と同様に空き家数及び空き家率がともに過去最高で、総住宅数に占める空き家の割合は19.8%で、全国第7位となりました。

本市においては、総住宅数6万5700戸で、2018年と比べて5540戸（9.2%）増となっており、空き家については1万4770戸で、2018年と比べて4570戸（44.8%）増となっております。また、総住宅数に占める空き家の割合は22.5%となっており、全国及び愛媛県と同様に、空き家数及び空き家率がともに過去最高となりました。



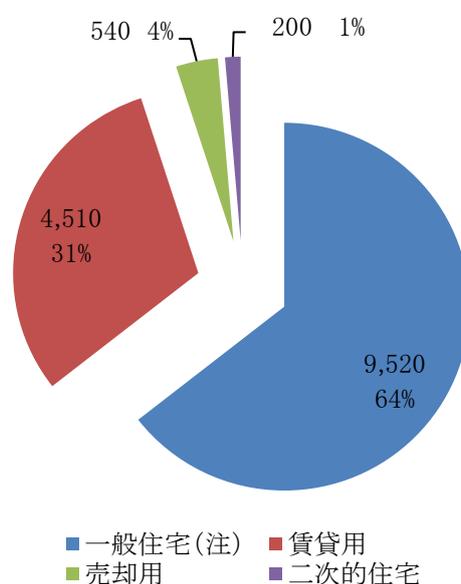
「令和5年住宅・土地統計調査結果」(総務省統計局)

(1) 新居浜市の空き家の内訳（種類別）

市内にある空き家の種類別の内訳については、一般住宅（注）が最も多く約6割を占め、次いで賃貸用の住宅が約3割となっています。

（注）一般住宅：住宅・土地統計調査における空き家のうち「その他の住宅」を示します。

種 類	空き家数 (戸)	割 合
一般住宅(注)	9,520	64.5%
賃貸用	4,510	30.5%
売却用	540	3.6%
二次的住宅	200	1.4%
計	14,770	100.0%



「その他の住宅」

賃貸用・売却用・二次的住宅を除き、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のことです。

「賃貸用または売却用住宅」

新築・中古を問わず、賃貸又は売却のために空き家になっている住宅のことです。

「二次的住宅」

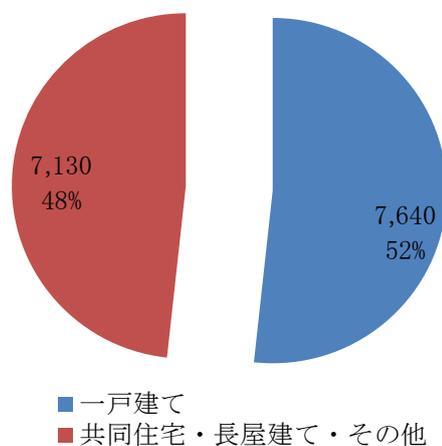
別荘やその他たまに寝泊りする人がいるなどの住宅のことです。

「令和5年住宅・土地統計調査結果」(総務省統計局)

(2) 新居浜市の空き家の内訳（建て方別）

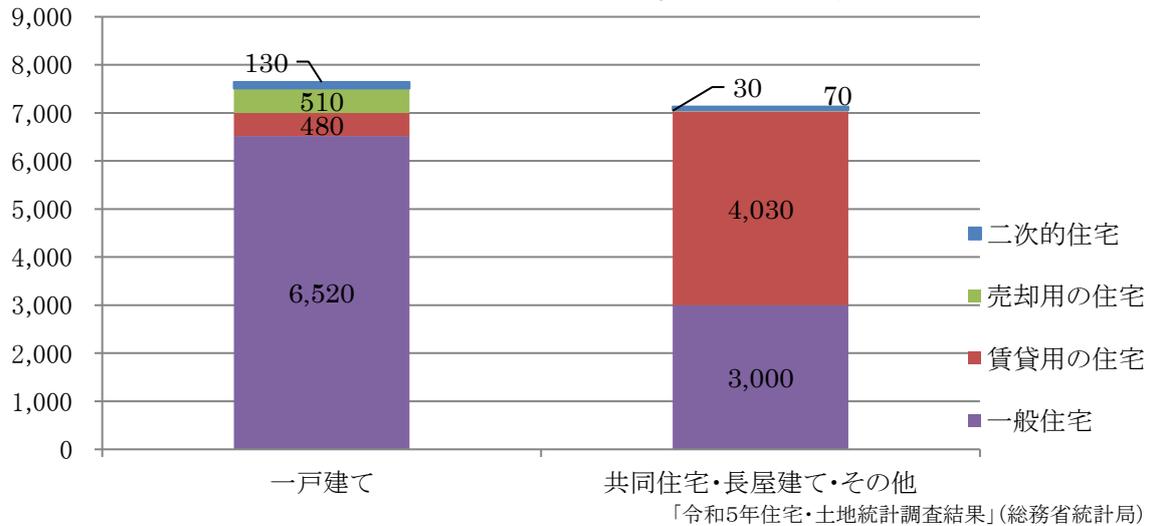
市内にある空き家の建て方別の内訳については、一戸建てが半数以上を占めています。

種 類	空き家数 (戸)	割 合
一戸建て	7,640	51.7%
共同住宅 長屋住宅 その他	7,130	48.3%
計	14,770	100.0%



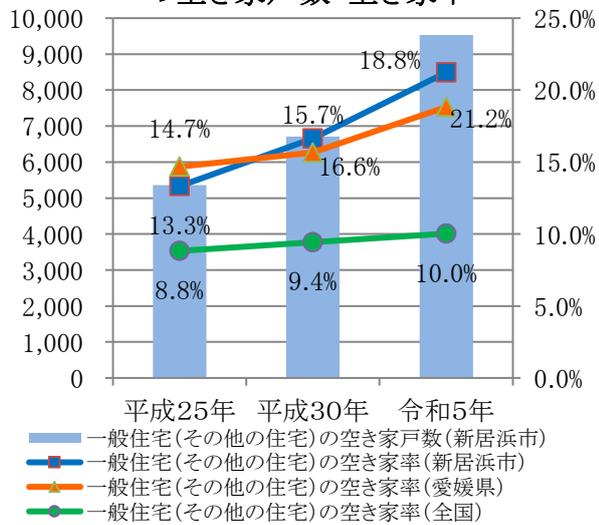
「令和5年住宅・土地統計調査結果」(総務省統計局)

市内の建て方別の空き家の種類の状況

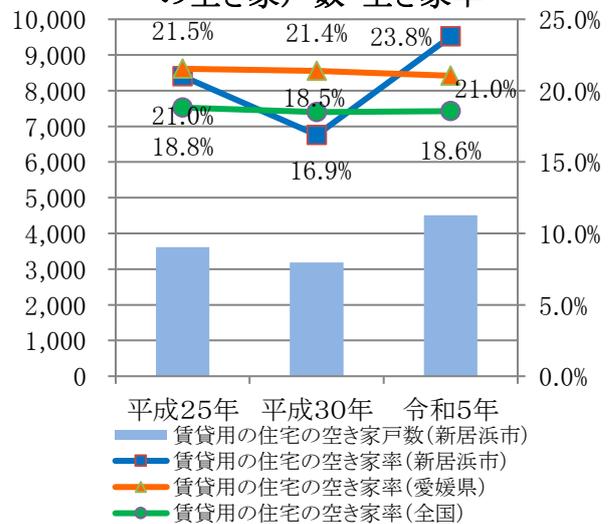


一戸建ての住宅については、一般住宅が最も多く、共同住宅・長屋建て・その他の空き家については、賃貸用の住宅が最も多くなっています。

”持家ストック”に占める 一般住宅(その他の住宅) の空き家戸数・空き家率



”借家ストック”に占める 賃貸用の住宅 の空き家戸数・空き家率



「令和5年住宅・土地統計調査結果」(総務省統計局)

持家ストックに占める一般住宅の空き家率は、全国に比べて高く、借家ストックに対する空き家率も増加しました。

【定義】社会資本整備審議会住宅地分科会(第42回) (資料3「空き家の現状と論点」(国土交通省)より)

持家ストックに占める「一般住宅(その他の住宅)」の空き家率

その他の住宅の空き家

持家ストック(居住世帯あり持家+売却用空き家+二次的住宅の空き家+その他の住宅の空き家)

借家ストックに占める「賃貸用の住宅」の空き家率

賃貸用の住宅の空き家

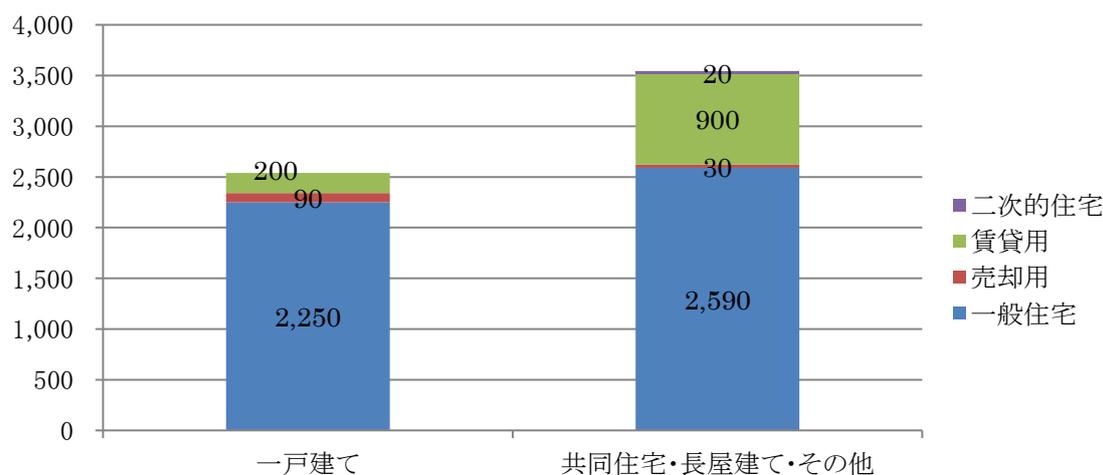
借家ストック(居住世帯あり借家+賃貸用空き家)

(3) 空き家の老朽度について

令和5年住宅・土地統計調査（確報値）によると、総空き家数に対する「腐朽・破損あり」は41.2%となっています。また、一戸建てのうち、一般住宅（その他の住宅）の空き家が最も割合が高く79.6%を占めています。

空き家総数（戸）	14,770	腐朽・破損あり	6,080	41.2%
		一戸建て	2,540	41.8%
		共同住宅・長屋住宅・その他	3,540	58.2%

市内の建て方別の『腐朽・破損あり』の割合(令和5年)



「令和5年住宅・土地統計調査結果」(総務省統計局)

また、本市では、平成23年度に「老朽危険家屋（空き家等）調査」を行い、平成27年度にその調査箇所をベースとして実態調査を実施しております。

平成23年度は全市域を調査し、3,373戸の空き家を確認し、そのうち老朽危険空き家が670戸存在することがわかりました。その後の追跡調査により、空き家が3,056戸に減少していることから、平成27年度は老朽危険家屋670戸について外観目視による実態調査を行った結果、危険度及び老朽化の進んでいるものが559戸あり、そのうち118戸が特に老朽化が進み危険度の高いことがわかりました。

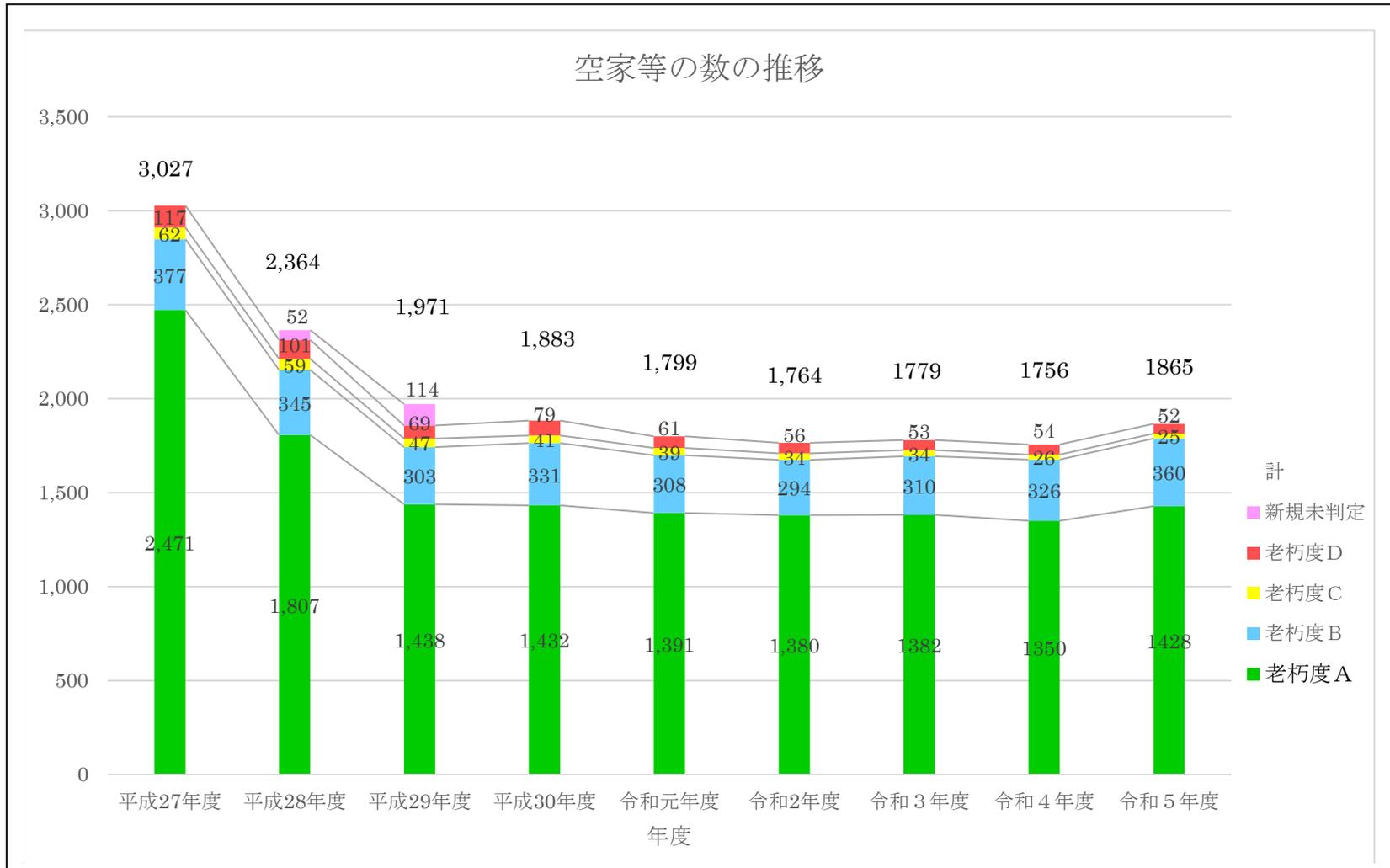
	空き家	うち老朽危険空き家	割合
平成23年度調査	3,373	670	19.9%
平成27年度調査	3,056 (内除外空き家29)	559 (内除外空き家3)	18.3%

【平成27年度調査の内訳】

総合判定総数	危険度 高	危険度 中	危険度 低
559 (内除外空き家3)	118 (内除外空き家1)	62	379 (内除外空き家2)

※国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

平成28年度以降は、職員のパトロールや市民からの相談及び建設リサイクル法による届出等による把握を行っています。



※注意 これは、調査等で把握できていない空家等もあることから、あくまで参考の数値です。

2 空き家に関する所有者等の意向調査について

平成23年度に実施した老朽危険家屋（空き家等）調査の結果を基に、空き家と思われる住宅等の所有者又は管理者の皆様方に対して、今後の施策を検討するための資料とさせていただくため、その住宅等の現状や将来の利活用等に関する意向を調査しました。

◆調査対象者（調査対象件数）

2,891人（2,706件）

◆調査期間

平成28年7月1日～8月31日

◆調査項目

- ・対象住宅の所有状態
- ・対象住宅の現状（状態、利用頻度、居住しなくなった理由など）
- ・対象住宅の管理状況（管理者、維持・管理の内容と頻度、懸案事項など）
- ・対象住宅の今後の活用
- ・新居浜市空き家バンク制度について
- ・住宅の管理・活用に関する要望や意見

◆調査結果の概要

回答のあった85%は所有者又は関係者のものでした。

対象住宅の現状については、「物置、倉庫として利用」や「時々利用」を合わせると45.9%となり、調査した中でも利用されている住宅が多いことがわかりました。

建築時期については、新耐震基準が適用された昭和56年5月以前に建築されたものが70.3%を占めることから、築35年以上の古い空き家が多く、今後更に老朽化とともに腐朽が進み、周辺に悪影響を及ぼす可能性があります。

また、対象住宅に居住しなくなった時期については、年ごとに増加する傾向にあり、特に15年程前から急激に増加しており、人口減少等の影響がうかがわれます。

対象住宅の管理については、本人若しくは家族が最も多く、その頻度は1年に1回以上行われているものが75.1%となっており、調査対象の多くは管理されているものの、「ほとんどしていない」、「1回もしたことがない」を合わせると14.3%となり、既に危険なものを含め、管理されていないことで危険が増していくことが考えられます。

今後の活用については、建物の処分を考えられている方が多いのですが、費用、税金、賃貸・売却先、相続等の問題で困っている方が多いようです。

所有者又は関係者の方の意向として、空き家の状況を何とかしようと解決に向けて検討を進めているものの、思うように進展しない現状がうかがわれます。

3 市政モニターアンケート調査について

平成28年度、令和2年度及び令和6年度に、市政モニターの皆様を対象として、市民の意識や意見を調査し、本計画に活用するため、アンケート調査を行いました。

◆調査テーマ

新居浜市の空き家について

◆調査期間及び調査対象者

平成28年 9月 1日～15日 182人

令和2年 9月 1日～15日 198人

令和6年 9月 1日～15日 170人

◆調査項目

- ・管理不十分な空き家が全国的な問題となっていることの認識
- ・管理不十分な空き家に対する不安感とその空き家の状態
- ・空き家の所有者又は管理者の認識
- ・空き家に対する地域活動の有無とその内容
- ・地域の空き家の今後について
- ・空家法と改正空家法の認識
- ・空き家問題解決のための税金使用

◆調査結果の概要

全国的な空き家の問題については大半の方が認知しており、約6割の方は空き家があることで多少なりとも「樹木や雑草の繁茂」「火災、倒壊、落下物の危険」等の不安を感じており、前回、前々回と同様の結果でした。

所有者等のわからない空き家が「ある」と答えた方が約33%と前回とほぼ同じでしたが、空き家に対して何らかの活動を行っている方が約16%と前回より大きく減少する結果となりました。増え続けている空き家が、地域においても各地域の問題としてとらえ、「所有者の把握」「樹木の伐採や雑草の除草」等の地域コミュニティの形成が図られているものの、地域による問題解決が困難である事が伺えました。

「今後空き家をどうするか」については、「所有者等による適切な管理を促す」という回答が圧倒的に多く、自己所有物は自分で責任を持つべきであるとしながらも、「問題解決への税金投入」については、「やむを得ない」「負担すべき」が66.5%と約7割の方が税金を投入してでも空き家問題を解決することに反対していないことが伺えました。

◆各設問の回答の概要

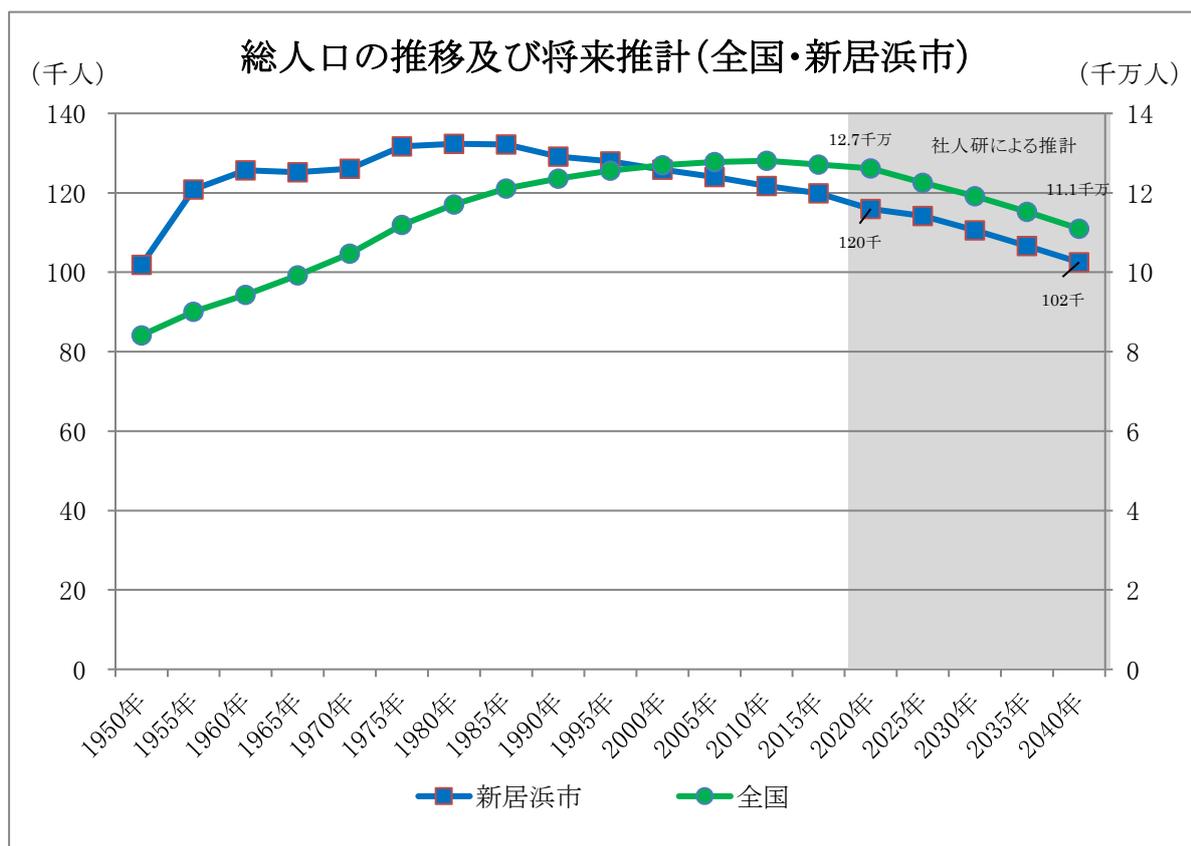
資料編に掲載します。

4 空き家の増加の背景及び原因について

(1) 人口減少・過疎化

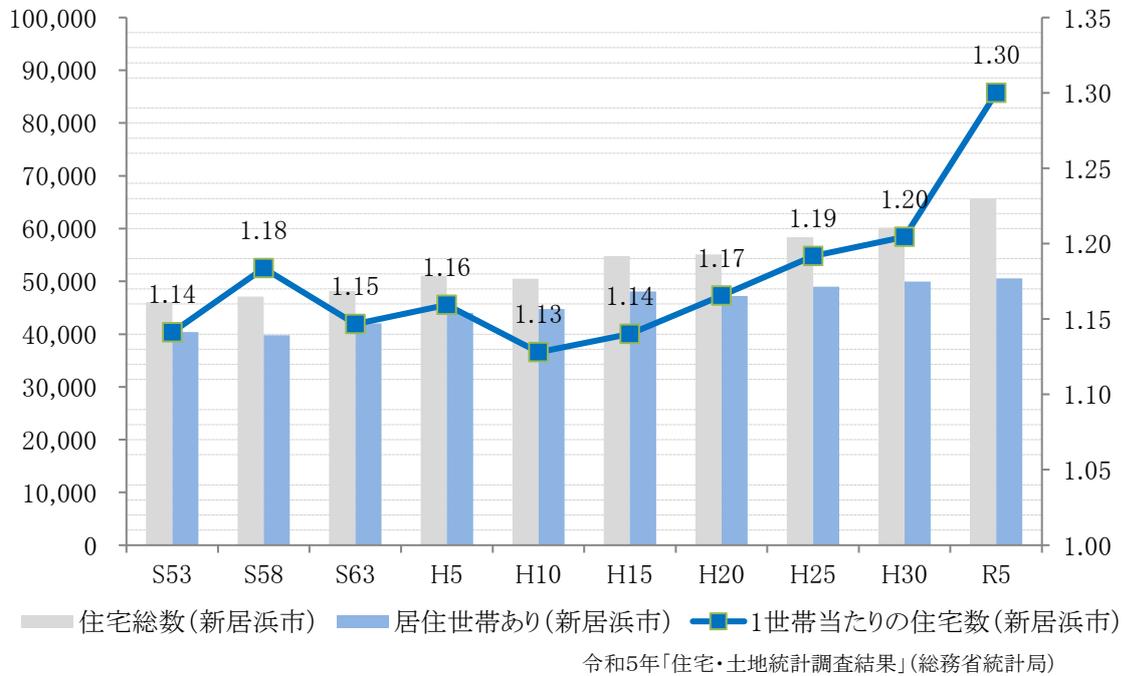
国立社会保障・人口問題研究所（以下「社人研」という。）の「日本の将来推計人口（令和5（2023）年推計）」によりますと、2015年の都道府県別の総人口の推移は39道府県で総人口が減少しており、総人口が減少する都道府県は今後も増加を続け、2020年にかけては42道府県、2030年にかけては東京都及び沖縄県を除く45道府県、2030年以降には全都道府県で総人口が減少し、2040年の日本の人口は1億1092万人にまで減少すると推計されています。

一方、本市では、戦後、人口が急増し、高度経済成長期であった昭和35年（1960年）に約126千人に一気に増加し、昭和45年（1970年）まで横ばい状態となった後、国の総人口が増加傾向にある中、昭和55年（1980年）の約132千人でピークを迎えた後は減少傾向に入っており、社人研の「日本の地域別将来推計人口（令和5（2023）年推計）」によりますと、2040年には約10万2千人にまで減少すると推計されています。



本市の住宅数は、昭和48年には世帯数を上回り、平成10年に総住宅数が減少して1世帯当たりの住宅数が減少したものの、世帯数の増加に対応して住宅ストックも増加し、量的な充足は進んでいる状態にあります。

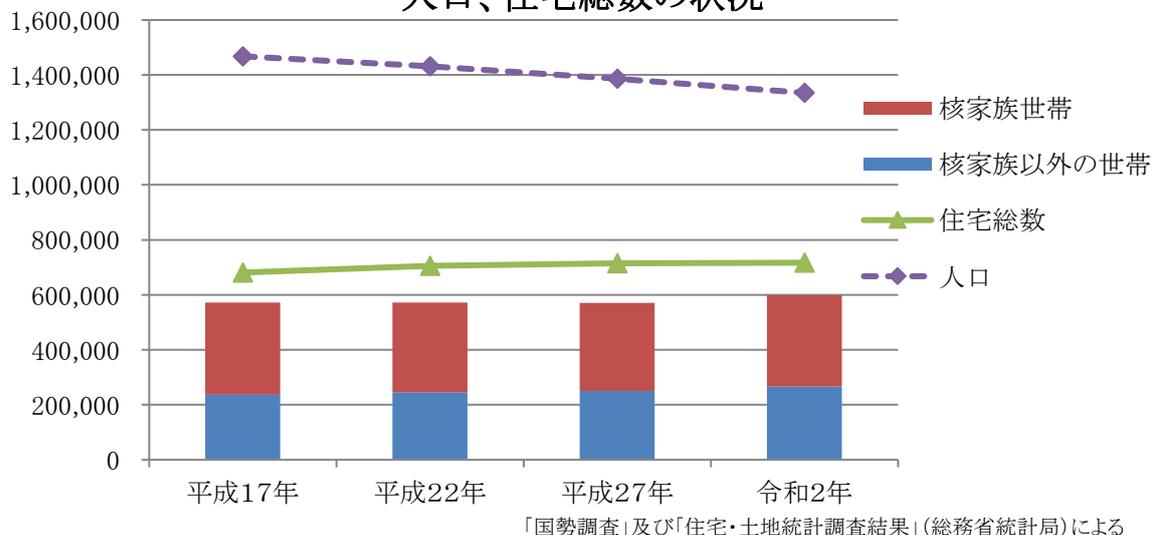
住宅ストックと居住世帯のある住宅の割合(新居浜市)



(2) 核家族化に伴う新規住宅の取得

国勢調査によりますと、愛媛県の人口は減少している一方、核家族を含め、全体の世帯数は増加しています。この状況から、核家族化が進んでおり、それぞれの家族(世帯)が新規に住宅を取得する傾向にあると考えられます。

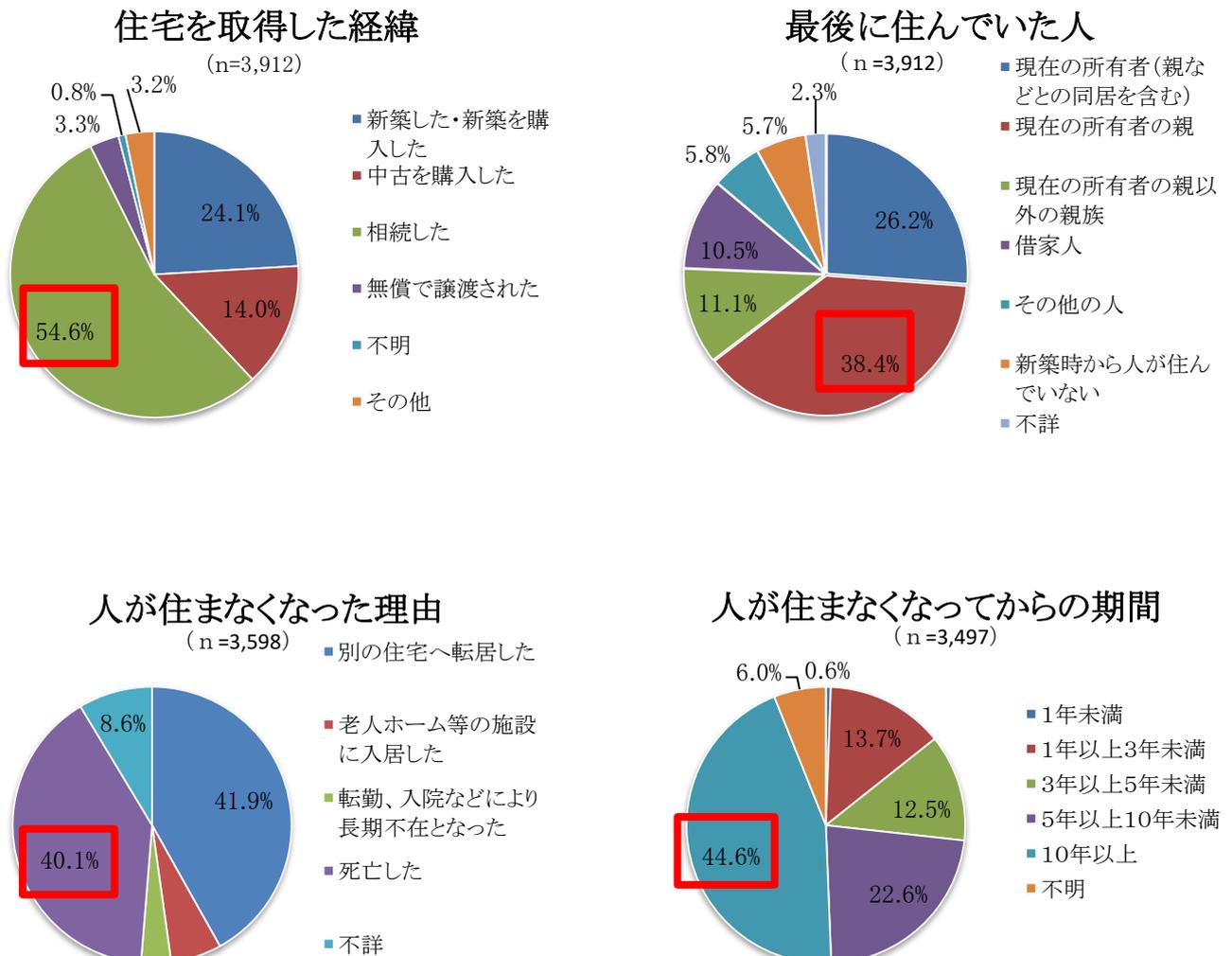
愛媛県内の世帯総数(核家族世帯数)と人口、住宅総数の状況



また、令和元年度に国土交通省が実施した「令和元年空き家所有者実態調査 集計結果」(※)によりますと、住宅を取得した経緯については、『相続により取得した』と回答した割合(54.6%)が最も高く、人が住まなくなった理由については、『死亡した』と回答した割合(40.1%)が最も高くなっています。これは、親の死亡などにより住宅を相続し、空き家となるケースが多いと考えることができます。

(※) 本調査は、平成30年住宅・土地統計調査(平成30年10月1日現在)の調査対象のうち、戸建て空き家等から無作為に抽出したものの所有者を対象として行ったものです。

人が住まなくなった経緯



「令和元年空き家実態調査 集計結果」(国土交通省住宅局)

(3) 新築重視の施策と消費者の意識

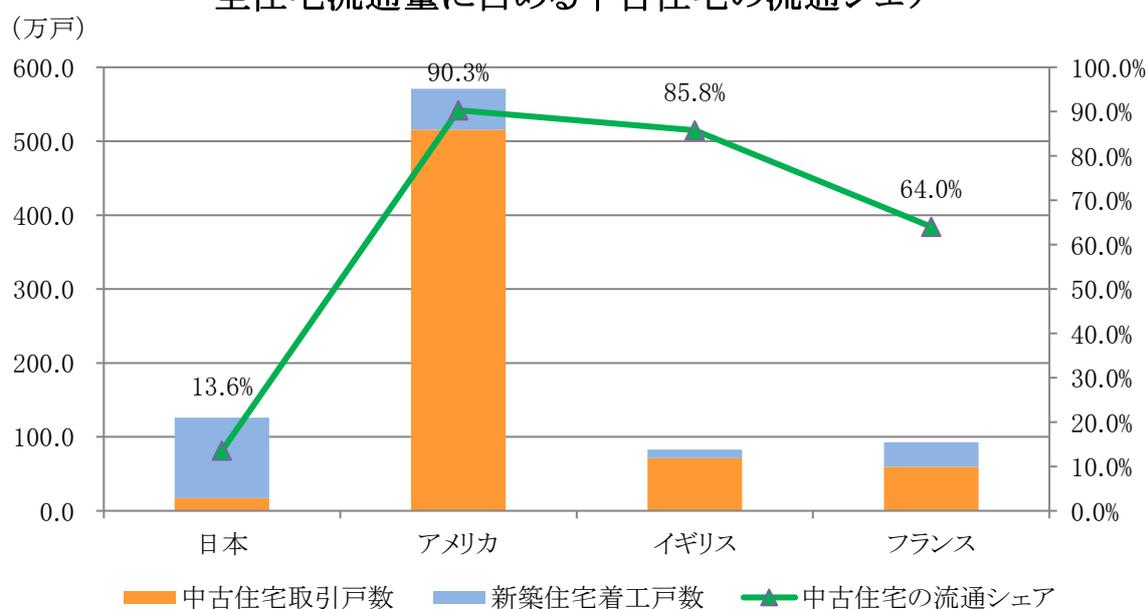
日本では、戦後の住宅不足に対応するため、新築住宅の供給に重点を置いた支援制度（住宅ローン減税、固定資産税の減額、不動産取得税の軽減など）を実施してきたことから、総体的には住宅購入時に新築住宅の優先意識が高く、中古住宅を選択する意識は低い傾向にあります。 「令和5年度民間住宅ローンの実態に関する調査結果報告書」（令和6年3月国土交通省住宅局）を見ると、新築住宅向けの新規貸出額はほぼ横ばいで、中古住宅向け新規貸出額は増加傾向にあります。

全流通量に占める中古住宅の流通シェア

(単位：万戸)

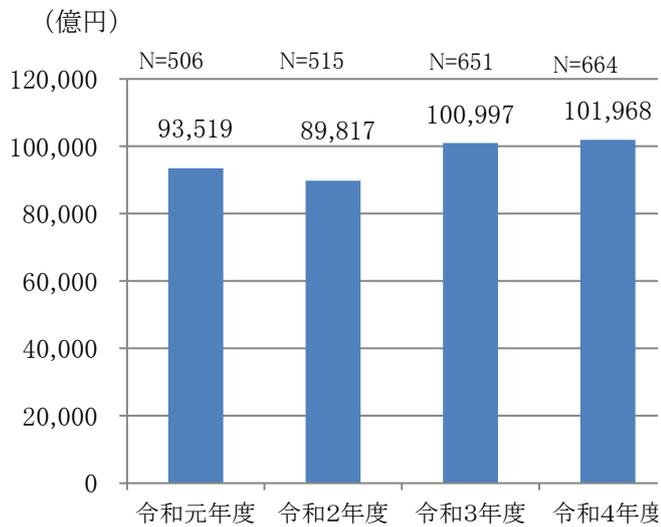
国名	Data	新築住宅 着工戸数 A	中古住宅 取引戸数 B	全住宅 流通量 C (A+B)	中古住宅の 流通シェア B ÷ C	対日本比
日本	H20	109	17.1	126.1	13.6%	—
アメリカ	H21	55.4	515.6	571.0	90.3%	6.6倍
イギリス	H21	11.8	71.1	82.9	85.8%	6.3倍
フランス	H21	33.4	59.4	92.8	64.0%	4.7倍

全住宅流通量に占める中古住宅の流通シェア

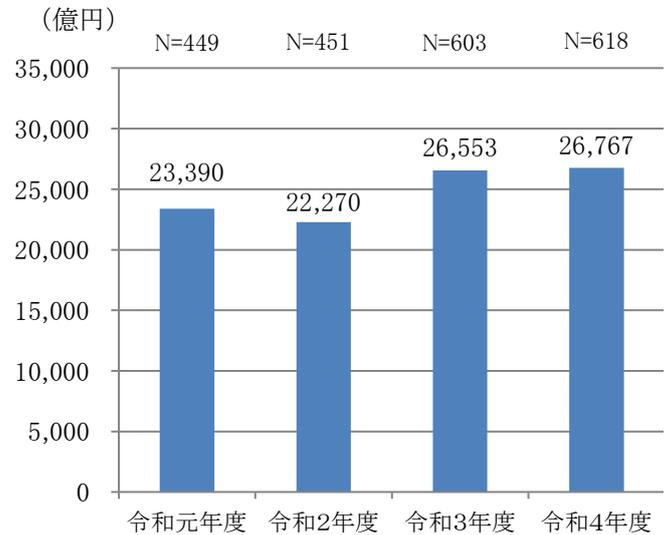


「平成25年中古住宅流通促進・活用に関する研究会」(国土交通省住宅局)

新築住宅向け新規貸出額の推移
【各年集計】



中古住宅向け新規貸出額の推移
【各年集計】



「令和5年度 民間住宅ローンの実態に関する調査 結果報告書」

(国土交通省住宅局)

海外に比べて中古住宅の流通が極めて少ないが、国内においては中古住宅市場が拡大傾向にあり、利活用の関心が高まりつつある。

第2章 空家等に関する総合的な対策について

1 空家等に関する対策の基本的な方針等について

(1) 基本理念

適切な管理がされていない空家等が、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ことがないように必要な措置を適切に講じるため、次に掲げる理念のもとに、空家等に関する施策を進めることとします。

なお、本市は、空家等の所有者等、地域住民、関係機関・関係団体等への働きかけや連携の中心的役割を担い、安全安心、快適で活気ある地域づくりのため、効果的な空家等対策を講じていきます。

「空家等」とは、空家法第2条第1項に定義される「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。）」をいいます。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きます。

ア 空家等の所有者等の責務

空家法第5条に規定されているとおり、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されています。このことから、まずは所有者等が自らの責任により、的確な対応がなされるよう、所有者等の意識啓発のための取り組みを推進します。

イ 地域住民との協働

地域の空家等に対する施策の実施にあたっては、最も身近な存在である住民との協力体制の確立が不可欠であることから、市民及び地元自治会との連携を強化し、空家等の実態把握を図っていきます。

ウ 関係機関・民間団体との連携

空家等については空家法に限らず、例えば建築基準法、消防法、道路法、災害対策基本法、災害救助法等各法律の目的に沿って適正な運用を図るための措置が必要となる場合も考えられるため、関係機関との連携を強化します。また、空家等に関して所有者等から寄せられる相談については、相続や不動産等の専門的な知識を要する場合もあるため、これらの専門的な知識を有する民間団体との協力体制を整備します。

エ 移住定住の促進

移住希望者に対して、きめ細やかな移住相談サービスを提供できるよう、県や民間団体等と連携しながら、受入態勢や情報発信力の強化を図るとともに、空家等を活用した移住定住の促進に取り組みます。

オ 施策の透明性や空家等の措置に対する公平性の確保

空家等対策計画の策定にあたっては、市民団体等の代表者、学識経験者等の有識者や、市の空家等対策の推進を行う担当部局職員によって構成される、新居浜市空家等対策協議会で審議を行ったうえ、広く市民に対して開示し、透明性を図るとともに、情報発信を行うこととします。

また、空家法に規定する特定空家等及び管理不全空家等に対する対応にあたっては、協議会を活用し、公平かつ公正な判断を行うものとします。

「特定空家等」とは、空家法第2条第2項に定義される「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」をいいます。
「管理不全空家等」とは、空家法第13条第1項に規定されている「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と認められる空家等」をいいます。

(2) 空家等に関する施策の対象とする地区

空家等に関する施策の対象とする地区は、新居浜市の全域とします。

なお、本市の都市計画法（昭和43年法律第100号）第8条第1項第1号に規定する用途地域の区域内又は最近の国勢調査の結果による人口集中地区の区域内については、防犯、防災及び衛生上の対策とともに、景観その他活性化の取り組みを推進する必要があることから、重点地区に位置付けることとします。

(3) 空家等に関する施策の対象とする空家等の種類

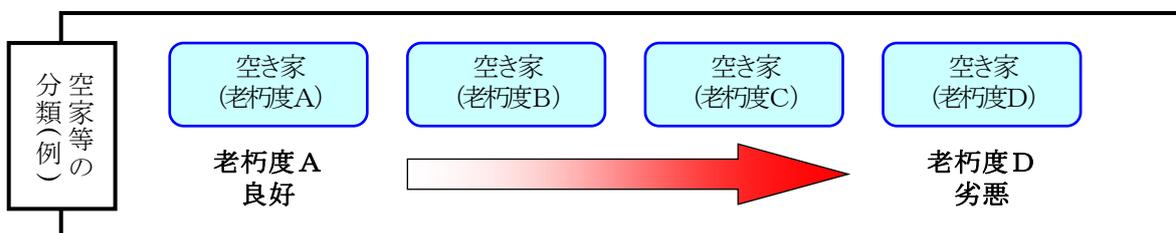
空家等に関する施策の対象とするものは、空家法第2条第1項に規定する「空家等」とします。

なお、老朽化が進行し、構造耐力上主要な部分の損傷等により地震時等に倒壊等により前面の避難路等を閉塞するおそれのある空家等や、敷地内の立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂して景観を損なっている空家等については、「特定空家等」として行政が積極的に関与すべきものであり、また、「管理不全空家等」については、所有者等に対して今後の適正管理を促すなどの働きかけが必要となります。

(4) 空家等に関する施策の対象等

前述のとおり、空家等対策は多岐にわたりますが、特に地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼす可能性のある空家等は、その老朽度に比例して悪影響が引き起こされる場合が多いため、各種施策の対象を老朽度の程度によって分類します。

空家等対策の対象とする「空家等」のイメージ



空家等の相談

空家等の状態にかかわらず、すべてのものを相談の対象とします。

空き家
(老朽度A)

空き家
(老朽度B)

空き家
(老朽度C)

空き家
(老朽度D)

適正管理

引き続き適正管理を行っていく空家等については、原則として次の空家等とします。

空き家
(老朽度A)

空き家
(老朽度B)

空き家
(老朽度C)

空き家
(老朽度D)

除却

除却を検討する空家等については、原則として次の空家等とします。

空き家
(老朽度A)

空き家
(老朽度B)

空き家
(老朽度C)

空き家
(老朽度D)

利活用

利活用を検討する空家等については、その費用対効果を勘案し、原則として次の空家等とします。

空き家
(老朽度A)

空き家
(老朽度B)

空き家
(老朽度C)

空き家
(老朽度D)

発生抑制

管理不十分で放置される空家等の発生を抑制するための空家等については、現に老朽度が軽度である次の空家等とします。

空き家
(老朽度A)

空き家
(老朽度B)

空き家
(老朽度C)

空き家
(老朽度D)

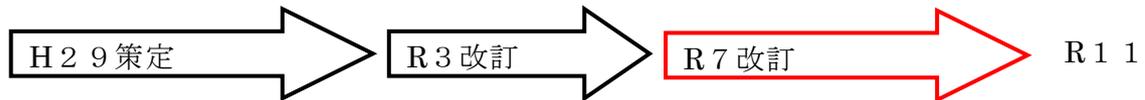
※ただし、空家等の破損等の状況によっては、この限りではありません

2 計画期間

計画期間は、令和7年度から令和11年度までとします。

なお、市内の空家等の状況や各種施策の実施による効果、社会情勢の変化等により、必要に応じて見直しを図るものとします。

新居浜市空家等対策計画



3 空家等の調査について

(1) 空家等の所在等の調査

本市では、平成23年度に老朽危険家屋調査を実施し、追跡調査の後、平成27年度に特定空家等の候補となる空家等について実態調査を行っています。今後は、本計画の見直しに合わせて、随時、実態調査を行います。

また、平成28年度には所有者等への意向調査を行っており、相続による所有者の変更等や空家等の現状の変化に伴い、空家等に対する意向が変わることが考えられますので、適宜調査を行います。

空家等の所在等の調査にあたっては、次の手順で行います。

[STEP1] 事前調査

市民等から寄せられた空家等に関する情報や、実態調査のデータ、航空写真、住宅地図等の既往の資料を活用して、地域の空家等の概略を把握します。

[STEP2] 空家等の抽出

空家法第10条第1項の規定により取得した水道利用者情報等を活用して空家等の候補の抽出を行います。

[STEP3] 現地調査（外観調査）

外観目視による老朽度の調査を行い、老朽度の程度によりAからDに分類します。

[STEP4] 所有者等の特定

空家等の近隣への聴取（地元自治会への照会を含みます。）、登記情報、空家法第10条第1項の規定により取得した固定資産税の課税台帳の情報等により、所有者や相続人等の特定を行います。

[STEP5] データベースの追加、修正又は更新等

空家等の所在地、現況、所有者等の氏名等の情報について、GIS（※）により地図上で管理している現データベースへの追加、修正又は更新等を行います。

[STEP6] 意向調査

所有者等に対して、現在の空家等の使用実態や、今後の利活用の意向等を把握するためのアンケート調査等を適宜実施します。

(2) 特定空家等に該当するか否かを判定するための調査

現地調査（外観目視）により、外観上危険と認められる空家等について、特定空家等に該当するか否かを判定するため、敷地内に立ち入って状況を観察し、又は建築物に触れる等して詳しい状況を調査する必要がある場合は、立入調査を実施します。

(3) 管理不全空家等に該当するか否かを判定するための調査

外観目視による建物の不良度の把握、周辺への悪影響の程度や切迫性等を総合的に判断するため、現地調査を実施します。

4 空家等に関する相談体制等について

空家等の所有者からの適切な管理の方法、除却又は利活用に係る各種相談や、市民からの相談・通報等があったときは、次の相談体制により情報共有を図り、連携しながら対応します。

(1) 庁内の相談体制

空家等に関する相談等が寄せられたときは、建築指導課空き家対策班を総合窓口として、空家等の状況や相談内容について聞き取りを行います。

寄せられた相談等を整理した後、その内容に応じて所管する担当課に情報提供し、迅速な対応を依頼していきます。

空家等に関する相談に対する庁内体制

総合窓口		
建築指導課 空き家対策班	建築指導課 空き家対策班	空家等のデータベース整備、除却に関する相談、管理不全空家等・特定空家等に対する措置（指導・助言、勧告等）
	建築指導課	建築物の敷地、構造及び建築設備の適法な管理、著しく保安上危険又は衛生上有害となるおそれがあるとき
	道路課	沿道区域内で交通に危険を及ぼすおそれがあると認められるとき
	危機管理課	地域で災害・犯罪等が発生又は発生するおそれがあるとき
	廃棄物対策課	土地及び建物の清潔を保つ、また、ごみ等が投棄されないよう必要な措置を講じるよう求めるとき
	消防本部 予防課	空家等への侵入防止、周囲の燃焼のおそれのある物件の除去、その他火災予防上必要な措置を講じるよう求めるとき
	シティプロモーション推進課	空き家の利活用に関する相談があった時（移住定住、空き家バンク）
	産業振興課	空き店舗対策（利活用等）
	地域 コミュニティ課	自治会関係への対応、広報等
	課税課	所有者等の情報提供、固定資産税の住宅用地の特例等
	総務課	法整備等の助言
	その他 関係課所室	その他空家等に関する対応が必要な時

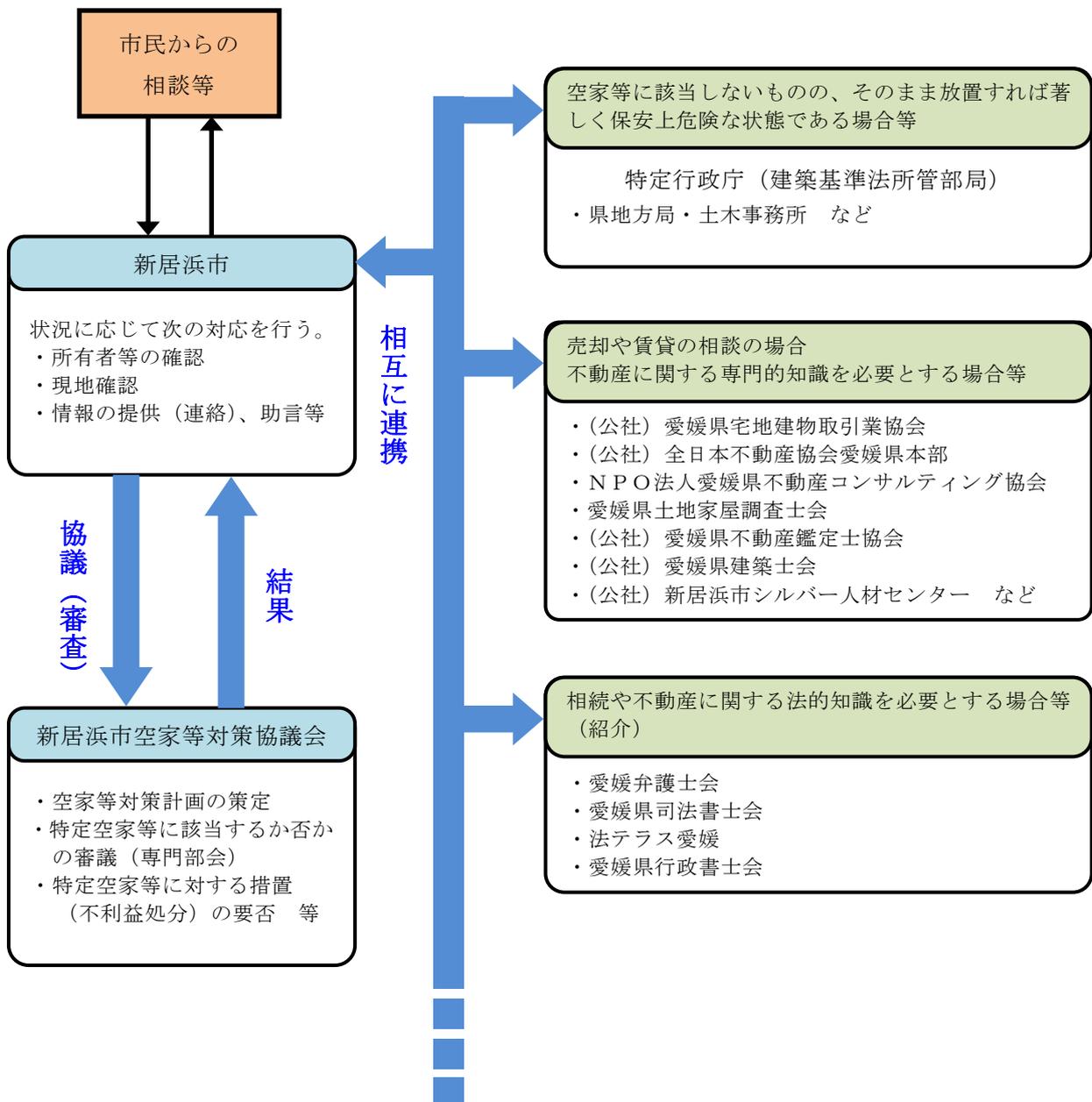
令和6年4月1日現在

(2) 他の機関や外部関係団体との連携

空家等（特にこのうち特定空家等）については、空家法に限らず、他法令による措置が必要となる場合も考えられます。特に、関わりが深い建築基準法の所管部局については、それぞれの法の対応区分を次のとおり定めることとして、相談案件に対する横断的な対応を行うこととします。また、空家等の適切な管理を推進するため、地域をよく知る、経験豊富な方が業務を行っている公益社団法人新居浜市シルバー人材センターと「空家等の適正な管理の推進に関する協定」を締結しています。

なお、特定空家等に関しては、新居浜市空家等対策協議会（専門部会）において、特定空家等に該当するか否かや、特定空家等と判定した後の不利益処分等の要否等について審議を行うこととし、公平・公正な判断により措置を行うこととします。

他の関係機関や外部関係団体との連携



第3章 管理不全空家等・特定空家等に対する対応について

1 管理不全空家等及び特定空家等と判断するための判定基準

管理不全空家等については、外観目視による「新居浜市管理不全空家等判断基準」、特定空家等については、立入調査による「新居浜市特定空家等判断基準」によるものとします。

2 管理不全空家等及び特定空家等か否かの判定

「管理不全空家等」か否かの判定は、上記1の調査結果を基に判断しますが、「特定空家等」か否かの判定につきましては、上記1の調査結果を基に、新居浜市空家等対策協議会（専門部会）に諮って意見を聴取することとし、その意見を参考にしたうえで、市長が判断することとします。

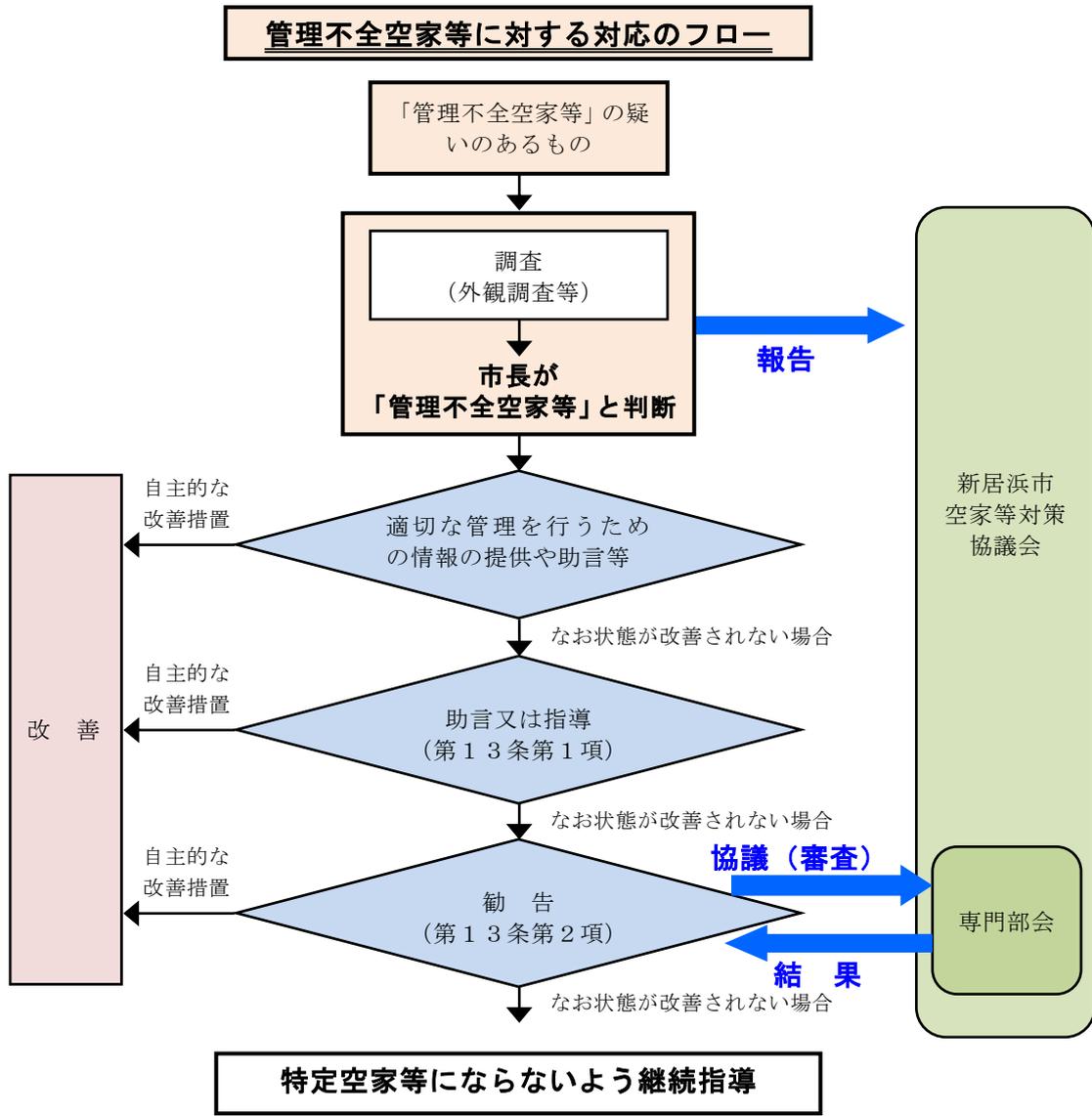
3 管理不全空家等及び特定空家等に対する対応

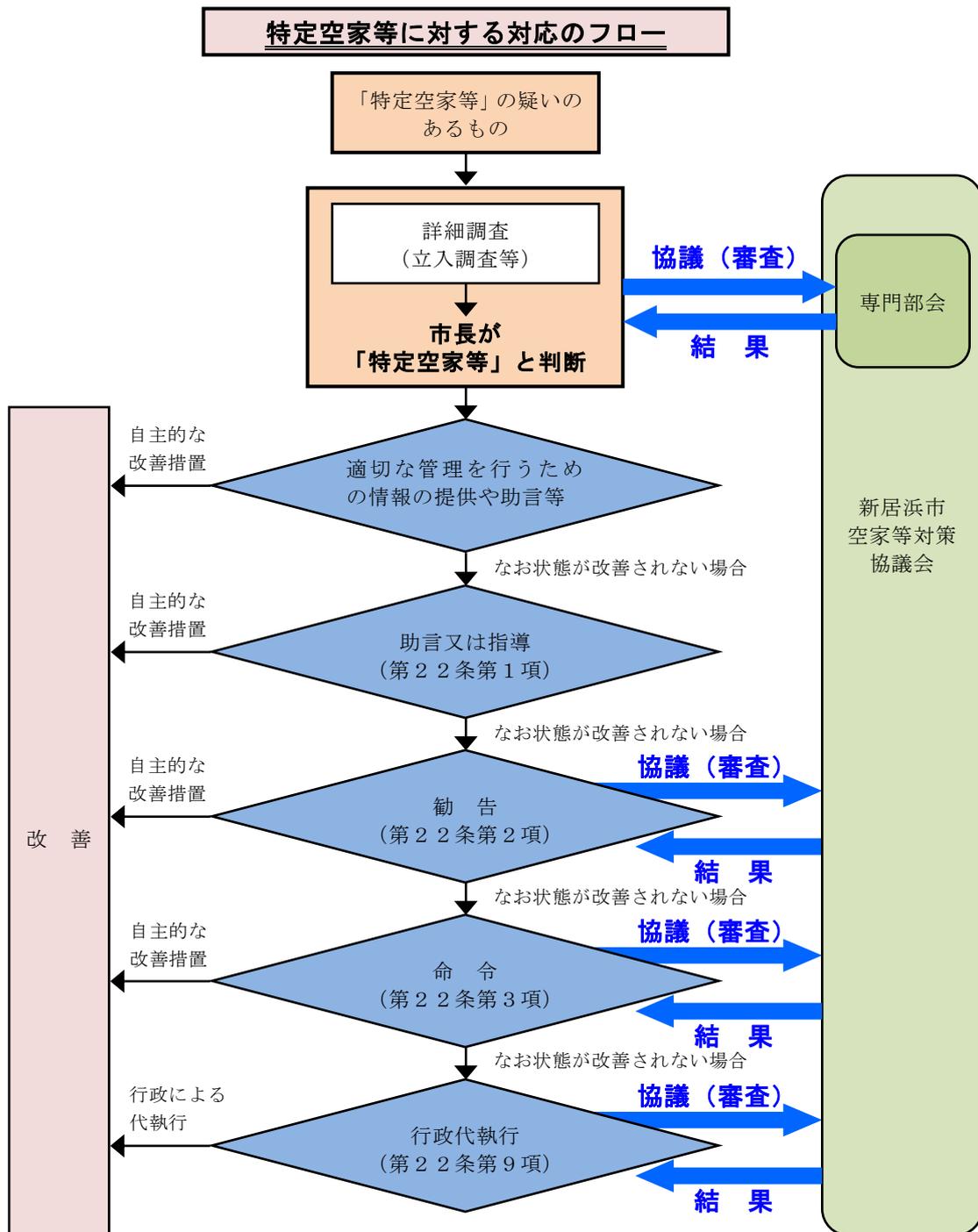
上記2において、管理不全空家等若しくは特定空家等と判定したものについて、空家法に基づく措置を検討することとしますが、まずは、同法の措置に先立ち、所有者等の自らの意思により必要な措置が講じられるよう努めることとします。

これらの空家等の状況に関する情報の提供（改善のための助言等を含みます。）を行ったにも関わらず、状態が改善されないと認められる場合は、管理不全空家等については、空家法第13条第1項に規定する「指導」や、同条第2項に規定する「勧告」、特定空家等については、空家法第22条第1項に規定する「助言又は指導」や、同条第2項に規定する「勧告」について、それぞれ相当の猶予期限を設けたうえで、段階的に実施します。

なお、特定空家等については、以上の行政指導を実施しても状態が改善されないと認められる場合は、空家法第22条第3項の「命令」（不利益処分）以降の措置を講ずることとなりますが、これらの要否については、新居浜市空家等対策協議会の審議に諮ったうえで、必要な措置を講ずることとなります。

また、災害その他非常の場合において、特定空家等が保安上著しく危険な状態であり、当該特定空家等に関して、緊急に除却、修繕、その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとる必要があると認めるときで、命令するいとまがないときは、所有者等が行うべき措置を市が実施、又は市が委任した第三者が実施することとなります。なお、代執行に要した費用は、その所有者等が負担することとなります。





4 老朽危険空家除却補助制度

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等にある空家等については、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、新居浜市老朽危険空家除却補助事業を活用し、除却を促進することで、地域住民の生命、身体又は財産等の保護に寄与することとします。

第4章 適正管理・利活用・発生抑制対策について

1 所有者等に対する空家等の適正管理等の促進

空家等の適切な管理を行うことの重要性や管理不全の空家等が周辺地域にもたらす様々な問題について、市民に対して広報活動を行い、情報発信及び普及啓発を図ります。

また、新居浜市空家等対策協議会における協議内容について、ホームページで公開する等、空家等への関心を広く惹起し、地域全体でその対処法策を検討、共有できるようにします。

【具体的な取り組み】

- 市民に対する意識啓発のための出前講座等の実施
- 市政だよりへの意識啓発記事の掲載等
- 固定資産税納税通知書への意識啓発紙の同封

2 所有者等が不明・不存在の空家等に対する対応

所有者等が不明・不存在の空家等については、その不動産の市場への流動性や周辺への悪影響等を踏まえ、民法に規定される相続財産清算人制度、不在者財産管理人制度、所有者不明土地・建物管理制度等を活用し、改善を図るなど、所有者等がおらず適正な管理を行う者がいないことが問題となっている空家等の解消に努めます。

3 空家等の活用の促進に関する事項

(1) 新居浜市空き家バンク

本市への移住、定住を促進し、地域に存する空き家の有効活用を図ることを目的として、賃貸や売却を希望する所有者等から空き家情報を提供していただき、市ホームページ等を通じて利用希望者に情報提供するとともに、愛媛県宅地建物取引業協会新居浜地区連絡協議会の協力を得て、活用につなげるためのマッチングを行います。

(2) 移住者のための住宅改修支援（新居浜市移住者住宅改修支援事業）

本市への移住、空家等の有効活用を促進するため、空き家バンク（新居浜市・愛媛県）に登録された一戸建住宅を購入又は賃貸し、住宅改修を行う愛媛県外からの移住者を対象に、愛媛県と新居浜市が住宅改修工事及び家財搬出・処分費用の一部を補助します。

(3) 空家等活用促進区域

「空家等活用促進区域」とは、市区町村が重点的に空家等の活用を図るエリアを「空家等活用促進区域」として定め、区域内で空家等の所有者等への要請や、建築基準法

等の規制の合理化等を措置することが可能になる制度です。

今後、地域における経済的社会的活動の促進について、観光、商工、都市計画、まちづくり、定住・移住などの関係部局と共通認識を深めるとともに、空家等の活用に係る建築基準法等における課題等を整理し、全国の自治体の取組状況や効果等の情報収集を行います。

(4) 空家等管理活用支援法人

空家法第23条に規定されている空家等管理活用支援法人制度（以下「支援法人」という。）については、支援法人の指定を受けることにより、民間法人が公的立場から活動しやすい環境を整備し、空家等の管理・活用に関する普及啓発などの業務を行うことで、市の補完的な役割を果たし、空家等対策の推進を図ることを目的としております。

本市では、空家等の管理・活用に関する相談対応や普及啓発等の業務は、関係団体等と連携しながら対応できておりますが、必要に応じて支援法人の指定を行うこととします。

(5) 空家等を除却した後の土地の管理・活用について

建物同様、土地所有者等に第一義的な責任があることを前提として、適切な管理・活用を促します。

また、市場の流通を図ることは土地利用にとって重要であることから、所有者等に売却の意思がある場合は、所有者等の同意を得て、不動産取引業等の団体に土地情報等の提供を行います。

(6) その他

- 中古住宅の流通活性化に関する情報周知（県、関係団体との連携）
- インスペクション（住宅診断）に関する取り組み
- 空き家の賃貸化促進（まちづくり組織や、不動産団体との連携）
- 商店街の空き店舗改修（活用）支援制度
- 商店街の活性化支援（中心市街地、商店街活性化のためのソフト対策）

4 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

(1) ホームページによる公表

広く本市の取り組みを周知するため、本計画をホームページで公表することとします。

(2) 補助金・融資制度

ア 補助金等の有効活用

地域の住環境の向上に資するものや、地域活性化を図るために必要なもので、所定の要件を満たすものについては、本市が設けている補助制度を有効活用し、その

管理不十分な空家等の除却や、発生抑制を推進するものとします。

《再掲》

- 新居浜市老朽危険空家除却補助事業
- 新居浜市移住者住宅改修支援事業

イ 金融機関との連携

空家等の問題に対する地域貢献の観点等から、県内の主要な金融機関及び住宅支援機構において、空き家解体ローンを取り扱っているため、これらの有効活用を所有者等に促すものとします。

資料

1 空家等対策の推進に関する特別措置法

空家等対策の推進に関する特別措置法

(平成二十六年法律第百二十七号)

(目的)

第一条 この法律は、適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、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、あわせて空家等の活用を促進するため、空家等に関する施策に関し、国による基本指針の策定、市町村（特別区を含む。第十条第二項を除き、以下同じ。）による空家等対策計画の作成その他の空家等に関する施策を推進するために必要な事項を定めることにより、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的とする。

(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。第十四条第二項において同じ。）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。

(国の責務)

第三条 国は、空家等に関する施策を総合的に策定し、及び実施する責務を有する。

2 国は、地方公共団体その他の者が行う空家等に関する取組のために必要となる情報の収集及び提供その他の支援を行うよう努めなければならない。

3 国は、広報活動、啓発活動その他の活動を通じて、空家等の適切な管理及びその活用の促進に関し、国民の理解を深めるよう努めなければならない。

(地方公共団体の責務)

第四条 市町村は、第七条第一項に規定する空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関して必要な措置を適切に講ずるよう努めなければならない。

2 都道府県は、第七条第一項に規定する空家等対策計画の作成及び変更並びに実施その他空家等に関しこの法律に基づき市町村が講ずる措置について、当該市町村に対する情報の提供及び技術的な助言、市町村相互間の連絡調整その他必要な援助を行うよう努めなければならない。

(空家等の所有者等の責務)

第五条 空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）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とともに、国又は地方公共団体が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければならない。

(基本指針)

第六条 国土交通大臣及び総務大臣は、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。）を定めるものとする。

2 基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
 - 二 次条第一項に規定する空家等対策計画に関する事項
 - 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
 - 四 その他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に必要な事項
- 3 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更するときは、あらかじめ、関係行政機関の長に協議するものとする。
- 4 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

(空家等対策計画)

第七条 市町村は、その区域内で空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、基本指針に即して、空家等に関する対策についての計画（以下「空家等対策計画」という。）を定めることができる。

2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 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
 - 二 計画期間
 - 三 空家等の調査に関する事項
 - 四 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
 - 五 空家等及び除却した空家等に係る跡地（以下「空家等の跡地」という。）の活用の促進に関する事項
 - 六 特定空家等に対する措置（第二十二条第一項の規定による助言若しくは指導、同条第二項の規定による勧告、同条第三項の規定による命令又は同条第九項から第十一項までの規定による代執行をいう。以下同じ。）その他の特定空家等への対処に関する事項
 - 七 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
 - 八 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
 - 九 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項
- 3 前項第五号に掲げる事項には、次に掲げる区域内の区域であって、当該区域内の空家等の数及びその分布の状況、その活用の状況その他の状況からみて当該区域における経済的社会的活動の促進のために当該区域内の空家等及び空家等の跡地の活用が必要となると認められる区域（以下「空家等活用促進区域」という。）並びに当該空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用

の促進を図るための指針（以下「空家等活用促進指針」という。）に関する事項を定めることができる。

- 一 中心市街地の活性化に関する法律（平成十年法律第九十二号）第二条に規定する中心市街地
 - 二 地域再生法（平成十七年法律第二十四号）第五条第四項第八号に規定する地域再生拠点
 - 三 地域再生法第五条第四項第十一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（平成二十年法律第四十号）第二条第二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
- 4 空家等活用促進指針には、おおむね次に掲げる事項を定めるものとする。
- 一 空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用に関する基本的な事項
 - 二 空家等活用促進区域における経済的社会的活動の促進のために活用することが必要な空家等の種類及び当該空家等について誘導すべき用途（第十六条第一項及び第十八条において「誘導用途」という。）に関する事項
 - 三 前二号に掲げるもののほか、空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用を通じた経済的社会的活動の促進に関し必要な事項
- 5 空家等活用促進指針には、前項各号に掲げる事項のほか、特例適用建築物（空家等活用促進区域内の空家等に該当する建築物（建築基準法（昭和二十五年法律第二百一十号）第二条第一号に規定する建築物をいう。以下この項及び第九項において同じ。）又は空家等の跡地に新築する建築物をいう。次項及び第十項において同じ。）について第十七条第一項の規定により読み替えて適用する同法第四十三条第二項（第一号に係る部分に限る。次項において同じ。）の規定又は第十七条第二項の規定により読み替えて適用する同法第四十八条第一項から第十三項まで（これらの規定を同法第八十七条第二項又は第三項において準用する場合を含む。第九項において同じ。）の規定のただし書の規定の適用を受けるための要件に関する事項を定めることができる。
- 6 前項の第十七条第一項の規定により読み替えて適用する建築基準法第四十三条第二項の規定の適用を受けるための要件（第九項及び第十七条第一項において「敷地特例適用要件」という。）は、特例適用建築物（その敷地が幅員一・八メートル以上四メートル未満の道（同法第四十三条第一項に規定する道路に該当するものを除く。）に二メートル以上接するものに限る。）について、避難及び通行の安全上支障がなく、かつ、空家等活用促進区域内における経済的社会的活動の促進及び市街地の環境の整備改善に資するものとして国土交通省令で定める基準を参酌して定めるものとする。
- 7 市町村は、第三項に規定する事項を定めるときは、あらかじめ、当該空家等活用促進区域内の住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるものとする。
- 8 市町村（地方自治法（昭和二十二年法律第六十七号）第二百五十二条の十九第一項の指定都市及び同法第二百五十二条の二十二第一項の中核市を除く。）は、第三項に規定する事項を定める場合において、市街化調整区域（都市計画法（昭和四十三年法律第百

号) 第七条第一項に規定する市街化調整区域をいう。第十八条第一項において同じ。) の区域を含む空家等活用促進区域を定めるときは、あらかじめ、当該空家等活用促進区域の区域及び空家等活用促進指針に定める事項について、都道府県知事と協議をしなければならない。

9 市町村は、空家等活用促進指針に敷地特例適用要件に関する事項又は第五項の第十七条第二項の規定により読み替えて適用する建築基準法第四十八条第一項から第十三項までの規定のただし書の規定の適用を受けるための要件(以下「用途特例適用要件」という。)に関する事項を記載するとき、あらかじめ、当該事項について、当該空家等活用促進区域内の建築物について建築基準法第四十三条第二項第一号の規定による認定又は同法第四十八条第一項から第十三項まで(これらの規定を同法第八十七条第二項又は第三項において準用する場合を含む。第十七条第二項において同じ。)の規定のただし書の規定による許可の権限を有する特定行政庁(同法第二条第三十五号に規定する特定行政庁をいう。以下この項及び次項において同じ。)と協議をしなければならない。この場合において、用途特例適用要件に関する事項については、当該特定行政庁の同意を得なければならない。

10 前項の規定により用途特例適用要件に関する事項について協議を受けた特定行政庁は、特例適用建築物を用途特例適用要件に適合する用途に供することが空家等活用促進区域における経済的社会的活動の促進のためにやむを得ないものであると認めるときは、同項の同意をすることができる。

11 空家等対策計画(第三項に規定する事項が定められたものに限る。第十六条第一項及び第十八条第一項において同じ。)は、都市計画法第六条の二の都市計画区域の整備、開発及び保全の方針及び同法第十八条の二の市町村の都市計画に関する基本的な方針との調和が保たれたものでなければならない。

12 市町村は、空家等対策計画を定めたときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

13 市町村は、都道府県知事に対し、空家等対策計画の作成及び実施に関し、情報の提供、技術的な助言その他必要な援助を求めることができる。

14 第七項から前項までの規定は、空家等対策計画の変更について準用する。

(協議会)

第八条 市町村は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための協議会(以下この条において「協議会」という。)

を組織することができる。

2 協議会は、市町村長(特別区の区長を含む。以下同じ。)のほか、地域住民、市町村の議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他の市町村長が必要と認める者をもって構成する。

3 前二項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。

(立入調査等)

第九条 市町村長は、当該市町村の区域内にある空家等の所在及び当該空家等の所有者等を把握するための調査その他空家等に関しこの法律の施行のために必要な調査を行うことができる。

- 2 市町村長は、第二十二条第一項から第三項までの規定の施行に必要な限度において、空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する事項に関し報告させ、又はその職員若しくはその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。
- 3 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その五日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。
- 4 第二項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。
- 5 第二項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

(空家等の所有者等に関する情報の利用等)

第十条 市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であつて氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

- 2 都知事は、固定資産税の課税その他の事務で市町村が処理するものとされているもののうち特別区の存する区域においては都が処理するものとされているもののために利用する目的で都が保有する情報であつて、特別区の区域内にある空家等の所有者等に関するものについて、当該特別区の区長から提供を求められたときは、この法律の施行のために必要な限度において、速やかに当該情報の提供を行うものとする。
- 3 前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長、空家等に工作物を設置している者その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。

(空家等に関するデータベースの整備等)

第十一条 市町村は、空家等（建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するもの（周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理されているものに限る。）を除く。以下この条、次条及び第十五条において同じ。）に関するデータベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

(所有者等による空家等の適切な管理の促進)

第十二条 市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。

(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)

第十三条 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（第六条第二項第三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が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。

(空家等の管理に関する民法の特例)

第十四条 市町村長は、空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、家庭裁判所に対し、民法（明治二十九年法律第八十九号）第二十五条第一項の規定による命令又は同法第九百五十二条第一項の規定による相続財産の清算人の選任の請求をすることができる。

- 2 市町村長は、空家等（敷地を除く。）につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第二百六十四条の八第一項の規定による命令の請求をすることができる。

- 3 市町村長は、管理不全空家等又は特定空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第二百六十四条の九第一項又は第二百六十四条の十四第一項の規定による命令の請求をすることができる。

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

第十五条 市町村は、空家等及び空家等の跡地（土地を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するものを除く。）に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする。

(空家等の活用に関する計画作成市町村の要請等)

第十六条 空家等対策計画作成した市町村（以下「計画作成市町村」という。）の長は、空家等活用促進区域内の空家等（第七条第四項第二号に規定する空家等の種類に該当するものに限る。以下この条において同じ。）について、当該空家等活用促進区域内の経済的社会的活動の促進のために必要があると認めるときは、当該空家等の所有者等に対し、当該空家等について空家等活用促進指針に定められた誘導用途に供するために必要な措置を講ずることを要請することができる。

- 2 計画作成市町村の長は、前項の規定による要請をした場合において、必要があると認めるときは、その要請を受けた空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する権利の処分についてのおっせんその他の必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

(建築基準法の特例)

第十七条 空家等対策計画（敷地特例適用要件に関する事項が定められたものに限る。）が第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表されたときは、当該公表の日以後は、同条第六項に規定する特例適用建築物に対する建築基準法第四十三条第二項第一号の規定の適用については、同号中「、利用者」とあるのは「利用者」と、「適合するもので」とあるのは「適合するもの又は空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第二百二十七号）第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表された同条第一項に規定する空家等対策計画に定められた同条第六項に規定する敷地特例適用要件に適合する同項に規定す

る特例適用建築物で」とする。

2 空家等対策計画（用途特例適用要件に関する事項が定められたものに限る。）が第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表されたときは、当該公表の日以後は、同条第五項に規定する特例適用建築物に対する建築基準法第四十八条第一項から第十三項までの規定の適用については、同条第一項から第十一項まで及び第十三項の規定のただし書の規定中「特定行政庁が」とあるのは「特定行政庁が、」と、「認め、」とあるのは「認めて許可した場合」と、同条第一項ただし書中「公益上やむを得ない」

とあるのは「空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第百二十七号）第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表された同条第一項に規定する空家等対策計画に定められた同条第九項に規定する用途特例適用要件（以下この条において「特例適用要件」という。）に適合すると認めて許可した場合その他公益上やむを得ない」と、同条第二項から第十一項まで及び第十三項の規定のただし書の規定中「公益上やむを得ない」とあるのは「特例適用要件に適合すると認めて許可した場合その他公益上やむを得ない」と、同条第十二項ただし書中「特定行政庁が」とあるのは「特定行政庁が、特例適用要件に適合すると認めて許可した場合その他」とする。

（空家等の活用の促進についての配慮）

第十八条 都道府県知事は、第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表された空家等対策計画に記載された空家等活用促進区域（市街化調整区域に該当する区域に限る。）内の空家等に該当する建築物（都市計画法第四条第十項に規定する建築物をいう。以下この項において同じ。）について、当該建築物を誘導用途に供するため同法第四十二条第一項ただし書又は第四十三条第一項の許可（いずれも当該建築物の用途の変更に係るものに限る。）を求められたときは、第七条第八項の協議の結果を踏まえ、当該建築物の誘導用途としての活用の促進が図られるよう適切な配慮をするものとする。

2 前項に定めるもののほか、国の行政機関の長又は都道府県知事は、同項に規定する空家等対策計画に記載された空家等活用促進区域内の空家等について、当該空家等を誘導用途に供するため農地法（昭和二十七年法律第二百二十九号）その他の法律の規定による許可その他の処分を求められたときは、当該空家等の活用の促進が図られるよう適切な配慮をするものとする。

（地方住宅供給公社の業務の特例）

第十九条 地方住宅供給公社は、地方住宅供給公社法（昭和四十年法律第百二十四号）第二十一条に規定する業務のほか、空家等活用促進区域内において、計画作成市町村からの委託に基づき、空家等の活用のために行う改修、当該改修後の空家等の賃貸その他の空家等の活用に関する業務を行うことができる。

2 前項の規定により地方住宅供給公社が同項に規定する業務を行う場合における地方住宅供給公社法第四十九条の規定の適用については、同条第三号中「第二十一条に規定する業務」とあるのは、「第二十一条に規定する業務及び空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第百二十七号）第十九条第一項に規定する業務」とする。

（独立行政法人都市再生機構の行う調査等業務）

第二十条 独立行政法人都市再生機構は、独立行政法人都市再生機構法（平成十五年法律

第百号) 第十一条第一項に規定する業務のほか、計画作成市町村からの委託に基づき、空家等活用促進区域内における空家等及び空家等の跡地の活用により地域における経済的社会的活動の促進を図るために必要な調査、調整及び技術の提供の業務を行うことができる。

(独立行政法人住宅金融支援機構の行う援助)

第二十一条 独立行政法人住宅金融支援機構は、独立行政法人住宅金融支援機構法（平成十七年法律第八十二号）第十三条第一項に規定する業務のほか、市町村又は第二十三条第一項に規定する空家等管理活用支援法人からの委託に基づき、空家等及び空家等の跡地の活用の促進に必要な資金の融通に関する情報の提供その他の援助を行うことができる。

第二十二条 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的生活環境の保全を図るために必要な措置（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にない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。）をとるよう助言又は指導をすることができる。

2 市町村長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、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をとることを勧告することができる。

3 市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくて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、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。

4 市町村長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。

5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から五日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。

6 市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第三項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。

7 市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第三項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の三日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。

8 第六項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。

9 市町村長は、第三項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜ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とき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和二十三年法律第四十三号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。

10 第三項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくてその措置を命ぜられるべき者（以下この項及び次項において「命令対象者」という。）を確知することができないとき（過失がなくて第一項の助言若しくは指導又は第二項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第三項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。）は、市町村長は、当該命令対象者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者（以下この項及び次項において「措置実施者」という。）にその措置を行わせることができる。この場合においては、市町村長は、その定めた期限内に命令対象者においてその措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは市町村長又は措置実施者がその措置を行い、当該措置に要した費用を徴収する旨を、あらかじめ公告しなければならない。

11 市町村長は、災害その他非常の場合において、特定空家等が保安上著しく危険な状態にある等当該特定空家等に関し緊急に除却、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をとる必要があると認めるときで、第三項から第八項までの規定により当該措置をとることを命ずるいとまがないときは、これらの規定にかかわらず、当該特定空家等に係る命令対象者の負担において、その措置を自ら行い、又は措置実施者に行わせることができる。

12 前二項の規定により負担させる費用の徴収については、行政代執行法第五条及び第六条の規定を準用する。

13 市町村長は、第三項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。

14 前項の標識は、第三項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。

15 第三項の規定による命令については、行政手続法（平成五年法律第八十八号）第三章（第十二条及び第十四条を除く。）の規定は、適用しない。

16 国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針を定めることができる。

17 前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。

（空家等管理活用支援法人の指定）

第二十三条 市町村長は、特定非営利活動促進法（平成十年法律第七号）第二条第二項に規定する特定非営利活動法人、一般社団法人若しくは一般財団法人又は空家等の管理若しくは活用を図る活動を行うことを目的とする会社であつて、次条各号に掲げる業務を適正かつ確実に行うことができると認められるものを、その申請により、空家等管理活用支援法人（以下「支援法人」という。）として指定することができる。

2 市町村長は、前項の規定による指定をしたときは、当該支援法人の名称又は商号、住所及び事務所又は営業所の所在地を公示しなければならない。

3 支援法人は、その名称若しくは商号、住所又は事務所若しくは営業所の所在地を変更するときは、あらかじめ、その旨を市町村長に届け出なければならない。

4 市町村長は、前項の規定による届出があつたときは、当該届出に係る事項を公示しな

ければならない。

(支援法人の業務)

第二十四条 支援法人は、次に掲げる業務を行うものとする。

- 一 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。
- 二 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。
- 三 委託に基づき、空家等の所有者等の探索を行うこと。
- 四 空家等の管理又は活用に関する調査研究を行うこと。
- 五 空家等の管理又は活用に関する普及啓発を行うこと。
- 六 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。

(監督等)

第二十五条 市町村長は、前条各号に掲げる業務の適正かつ確実な実施を確保するため必要があると認めるときは、支援法人に対し、その業務に関し報告をさせることができる。

- 2 市町村長は、支援法人が前条各号に掲げる業務を適正かつ確実に実施していないと認めるときは、支援法人に対し、その業務の運営の改善に関し必要な措置を講ずべきことを命ずることができる。
- 3 市町村長は、支援法人が前項の規定による命令に違反したときは、第二十三条第一項の規定による指定を取り消すことができる。
- 4 市町村長は、前項の規定により指定を取り消したときは、その旨を公示しなければならない。

(情報の提供等)

第二十六条 国及び地方公共団体は、支援法人に対し、その業務の実施に関し必要な情報の提供又は指導若しくは助言をするものとする。

- 2 市町村長は、支援法人からその業務の遂行のため空家等の所有者等を知る必要があるとして、空家等の所有者等に関する情報（以下この項及び次項において「所有者等関連情報」という。）の提供の求めがあったときは、当該空家等の所有者等の探索に必要な限度で、当該支援法人に対し、所有者等関連情報を提供するものとする。
- 3 前項の場合において、市町村長は、支援法人に対し所有者等関連情報を提供するときは、あらかじめ、当該所有者等関連情報を提供することについて本人（当該所有者等関連情報によって識別される特定の個人をいう。）の同意を得なければならない。
- 4 前項の同意は、その所在が判明している者に対して求めれば足りる。

(支援法人による空家等対策計画の作成等の提案)

第二十七条 支援法人は、その業務を行うために必要があると認めるときは、市町村に対し、国土交通省令・総務省令で定めるところにより、空家等対策計画の作成又は変更をすることを提案することができる。この場合においては、基本指針に即して、当該提案に係る空家等対策計画の素案を作成して、これを提示しなければならない。

- 2 前項の規定による提案を受けた市町村は、当該提案に基づき空家等対策計画の作成又

は変更をするか否かについて、遅滞なく、当該提案をした支援法人に通知するものとする。
この場合において、空家等対策計画の作成又は変更をしないこととするときは、その理由を明らかにしなければならない。

(市町村長への要請)

第二十八条 支援法人は、空家等、管理不全空家等又は特定空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、市町村長に対し、第十四条各項の規定による請求をするよう要請することができる。

2 市町村長は、前項の規定による要請があった場合において、必要があると認めるときは、第十四条各項の規定による請求をするものとする。

3 市町村長は、第一項の規定による要請があった場合において、第十四条各項の規定による請求をする必要がないと判断したときは、遅滞なく、その旨及びその理由を、当該要請をした支援法人に通知するものとする。

第二十九条 国及び都道府県は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充その他の必要な財政上の措置を講ずるものとする。

2 国及び地方公共団体は、前項に定めるもののほか、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとする。

第三十条 第二十二條第三項の規定による市町村長の命令に違反した者は、五十万円以下の過料に処する。

2 第九条第二項の規定による報告をせず、若しくは虚偽の報告をし、又は同項の規定による立入調査を拒み、妨げ、若しくは忌避した者は、二十万円以下の過料に処する。

附 則

(施行期日)

1 この法律は、公布の日から起算して三月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。ただし、第九条第二項から第五項まで、第十四条及び第十六条の規定は、公布の日から起算して六月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

(検討)

2 政府は、この法律の施行後五年を経過した場合において、この法律の施行の状況を勘案し、必要があると認めるときは、この法律の規定について検討を加え、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

附 則 (令和五年六月一四日法律第五〇号) 抄

(施行期日)

第一条 この法律は、公布の日から起算して六月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。ただし、附則第三条の規定は、公布の日から施行する。

(経過措置)

第二条 地方自治法の一部を改正する法律(平成二十六年法律第四十二号)附則第二条に規定する施行時特例市に対するこの法律による改正後の空家等対策の推進に関する特別措置法(以下この条において「新法」という。)第七条第八項及び第十八条第一項の規定の適用については、新法第七条第八項中「及び同法」とあるのは「、同法」と、「中

核市」とあるのは「中核市及び地方自治法の一部を改正する法律（平成二十六年法律第四十二号）附則第二条に規定する施行時特例市」とする。

2 新法第二十二条第十項及び第十二項（同条第十項に係る部分に限る。）の規定は、この法律の施行の日（以下この条及び附則第六条において「施行日」という。）以後に新法第二十二条第十項後段の規定による公告を行う場合について適用し、施行日前にこの法律による改正前の空家等対策の推進に関する特別措置法（次項において「旧法」という。）第十四条第十項後段の規定による公告を行った場合については、なお従前の例による。

3 新法第二十二条第十一項及び第十二項（同条第十一項に係る部分に限る。）の規定は、施行日以後に同条第二項の規定による勧告を行う場合について適用し、施行日前に旧法第十四条第二項の規定による勧告を行った場合については、なお従前の例による。

（政令への委任）

第三条 前条に定めるもののほか、この法律の施行に関し必要な経過措置（罰則に関する経過措置を含む。）は、政令で定める。

（検討）

第四条 政府は、この法律の施行後五年を目途として、この法律による改正後の規定について、その施行の状況等を勘案して検討を加え、必要があると認めるときは、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

2 新居浜市空家等対策協議会設置要綱

新居浜市空家等対策協議会設置要綱

(設置)

第1条 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「法」という。)第8条第1項の規定に基づき、新居浜市空家等対策協議会(以下「協議会」という。)を設置する。

(所掌事務)

第2条 協議会は、次に掲げる事項について協議を行う。

- (1) 空家等対策計画(法第7条第1項に規定する空家等対策計画をいう。)の作成及び変更並びに実施に関する事項
- (2) 空家等の適正な管理に関する事項
- (3) 特定空家等に対する措置に関する事項

(組織)

第3条 協議会は、会長及び委員をもって組織する。

- 2 会長は、市長をもって充てる。
- 3 会長は、会務を総理し、協議会を代表する。
- 4 会長に事故があるとき又は会長が欠けたときは、あらかじめ会長が指名する委員がその職務を代理する。
- 5 委員の定数は15名以内とし、次のうちから市長が委嘱し、又は任命する。
 - (1) 市民団体等の代表者
 - (2) 法務、不動産及び建築等の分野の学識経験者
 - (3) 市関係部局職員
- 6 委員の任期は2年とし、再任を妨げない。ただし、補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

(会議)

第4条 協議会の会議(以下、「会議」という)は、会長が招集し、会長が議長となる。

- 2 会議は、委員の過半数が出席しなければ、開くことができない。
- 3 協議会は、必要があると認められるときは、委員以外の者を会議に出席させ、意見若しくは説明を聴き、または必要な資料の提出を求めることができる。
- 4 会議の議事は、出席委員の過半数で決し、可否同数のときは議長の決するところによる。

(専門部会)

第5条 会長は、協議事項について調査検討する会議に付託するため、専門部会を設置することができる。

- 2 専門部会の組織及び運営に関し必要な事項は、会長が会議に諮って定めるものとする。

(事務局)

第6条 協議会の事務局は、空家等対策担当課に置き、同会の庶務は同課において処理する。

(雑則)

第7条 この要綱に定めるもののほか、協議会の組織及び運営に関し必要な事項は、会長が協議会に諮って定める。

附 則

この要綱は、平成28年4月1日から施行する。

附 則

1 この要綱は、令和5年8月1日から施行する。

(経過措置)

2 この要綱による改正前の新居浜市空家対策協議会設置要綱の規定により委嘱または任命された委員は、この要綱による改正後の新居浜市空家対策協議会設置要綱の規定により委嘱または任命されたものとみなす。

附 則

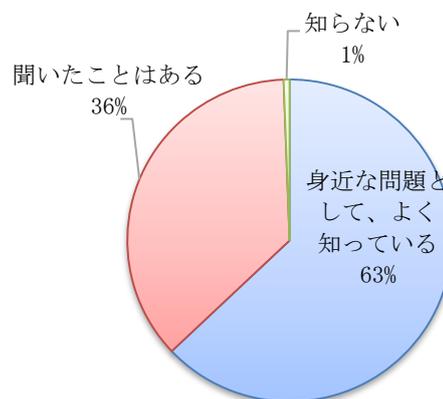
この要綱は、令和6年2月1日から施行する。

3 市政モニターアンケート調査（各設問の回答の概要）

令和6年9月2日（月）～令和6年9月17日（火） 実施
 （※問1はモニター属性特定のための設問であり、省略）

問2. 適切な管理が行われていない空き家が全国的に問題となっていることはご存知ですか。
 （1つ選択）

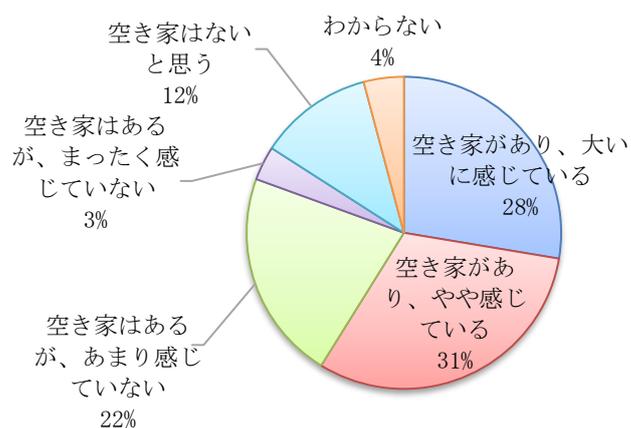
1. 身近な問題として、よく知っている	107人
2. 聞いたことはある	62人
3. 知らない	1人
合計	170人



全体の6割以上の方が身近な問題としてよく知っている結果となりました。

問3. あなたのお住まいの周辺に、適切な管理が行われていない空き家がありますか。また、空き家があることで不安を感じたことはありますか。（1つ選択）

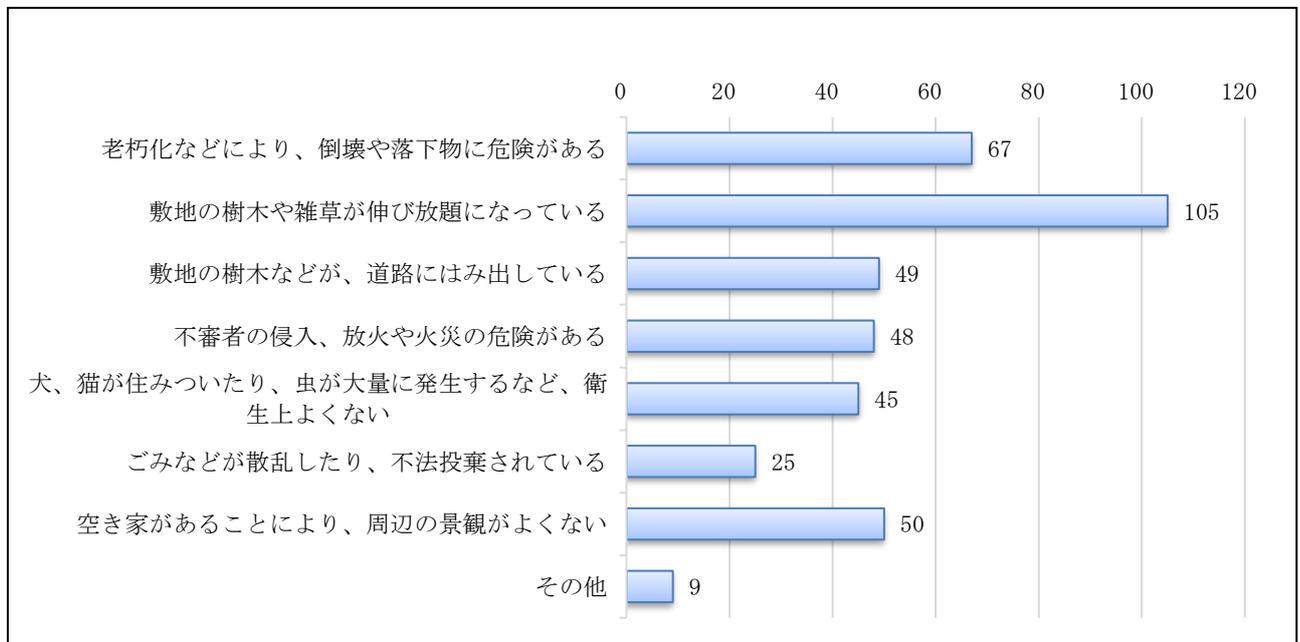
1. 空き家があり、大いに感じている	47人
2. 空き家があり、やや感じている	53人
3. 空き家はあるが、あまり感じていない	37人
4. 空き家はあるが、まったく感じていない	6人
5. 空き家はないと思う	20人
合計	170人



「2. 空き家があり、やや感じている」(53人)、「1. 空き家があり、大いに感じている」(47人)と答えた方が全体の59%で、周辺に適切な管理が行われている空き家があることで、不安を感じられている方が多くいることがわかりました。

問4. 問3で「1. 空き家があり、大いに感じている」、「2. 空き家があり、やや感じている」、「3. 空き家はあるが、あまり感じていない」を選択された人にお伺いします。その空き家の状態について、該当するものを選んでください。(複数選択)

1. 老朽化などにより、倒壊や落下物に危険がある	67人
2. 敷地の樹木や雑草が伸び放題になっている	105人
3. 敷地の樹木などが、道路にはみ出している	49人
4. 不審者の侵入、放火や火災の危険がある	48人
5. 犬、猫が住みついたり、虫が大量に発生するなど、衛生上よくない	45人
6. ごみなどが散乱したり、不法投棄されている	25人
7. 空き家があることにより、周辺の景観がよくない	50人
8. その他	9人



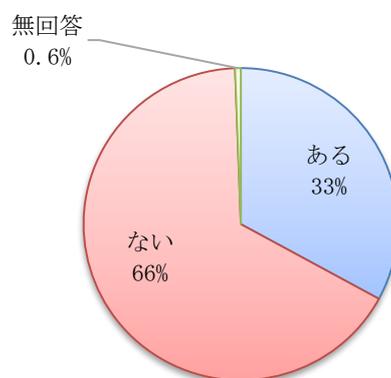
「2. 敷地の樹木や雑草が伸び放題になっている」(105人)と答えた方が最も多く、次いで「1. 老朽化などにより、倒壊や落下物に危険がある」(67人)、「7. 空き家があることにより、周辺の景観がよくない」(50人)などが多く挙げられました。

問5. 問4で「8. その他」を選択された人にお伺いします。 よろしければその空き家の状態を教えてください。(自由記入)

- ・家族の方が定期的に訪れている。
- ・空き家火災もおきており、犬猫の糞、尿等衛生上よくない。
- ・空き家はあるが庭木等きれいにされています。
- ・時々通るが、特に心配はない、庭なども手入れされているのでは？
- ・賃貸のアパート、1戸建ての空家がある。雑草等もなく不安はないが我家の戸締りには気を付けている。
- ・崩れそうな状態。半分は屋根も落ち気味。
- ・崩壊寸前の家がある。
- ・新古住宅として売り出されている。
- ・あまりにもひどいのは更地になったと思います。
- ・樹木が道路にはみ出していることがあり、通行する時車に当たってしまう。
- ・最近、野良犬や野良猫が多く、空き家の周辺でもよく見かけるので住処にしているのかもしれない。
- ・敷地内に植えられている樹木が成長し、ブロック塀が傾斜している。いずれ倒壊すると思われる。

問6. あなたのお住まいの周辺に空き家の所有者や管理者がわからないものがありますか。(1つ選択)

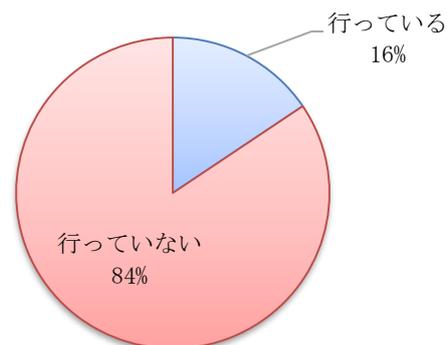
1. ある	56人
2. ない	113人
無回答	1人
合計	170人



「2. ない」(113人)と答えた方が66%という結果となりました。

問7. 空き家に対して、近所の方々や自治会などで地域の生活環境や安全確保のための活動を行っていますか。(1つ選択)

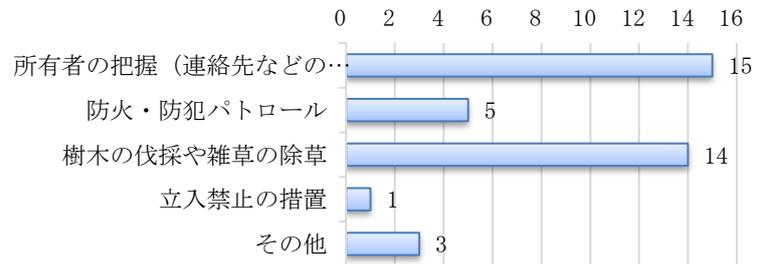
1. 行っている	26人
2. 行っていない	141人
無回答	3人
合計	170人



「2. 行っていない」(141人)と答えた方が多く全体の84%で大半を占めました。

問 8. 問 7 で「1. 行っている」を選択された人にお伺いします。近所の方々や自治会などで行う活動のうち、該当するものを選んでください。(複数選択)

1. 所有者の把握(連絡先などの管理)	15 人
2. 防火・防犯パトロール	5 人
3. 樹木の伐採や雑草の除草	14 人
4. 立入禁止の措置	1 人
5. その他	3 人



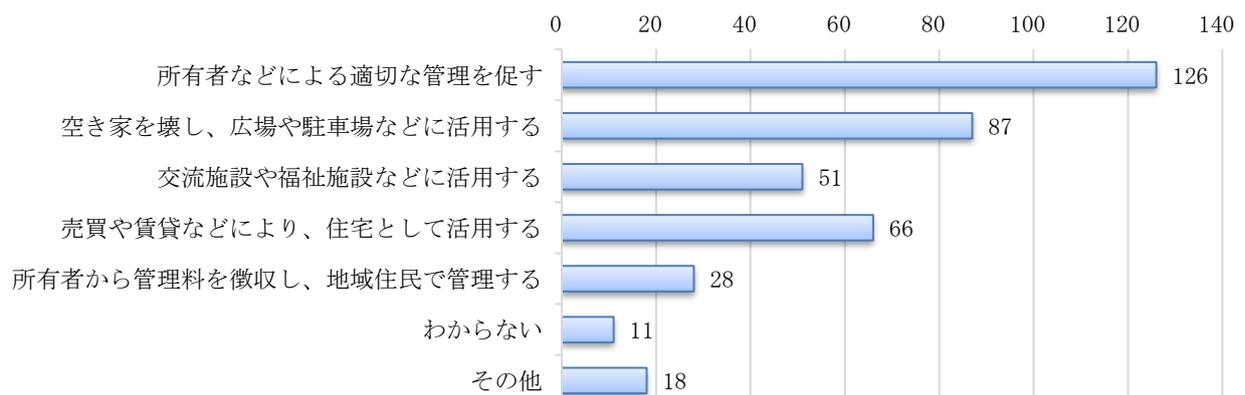
問 9. 問 8 で「5. その他」を選択された人にお伺いします。よろしければ活動の内容を教えてください。(自由記入)

回答の一部を紹介します。

- ・具体的にわからない。
- ・屋根よりの落下物の撤去等
- ・私も自治会長しておりました関係で空家対策はとても気にして居ります。当地区は今のところ 7 件です、この 7 件とも持ち主が分かり今現在 4 件不動産屋を通して売却予定です。
- ・瓦落下防止処置、市への対応依頼

問 10. 今後、地域の空き家をどうしていきべきだと思いますか。(複数選択)

1. 所有者などによる適切な管理を促す	126 人
2. 空き家を壊し、広場や駐車場などに活用する	87 人
3. 交流施設や福祉施設などに活用する	51 人
4. 売買や賃貸などにより、住宅として活用する	66 人
5. 所有者から管理料を徴収し、地域住民で管理する	28 人
6. わからない	11 人
7. その他	18 人



「1. 所有者などによる適切な管理を促す」と答えた方が最も多く、回答者 170 人中、126 人の方が選択していました。そのほか、「2. 空き家を壊し、広場や駐車場などに活用する」(87 人)、「4. 売買や賃貸などにより、住宅として活用する」(66 人) などが多く挙げられています。

問 11. 問 10 で「7. その他」を選択された人にお伺いします。 よろしければあなたのご意見を教えてください。(自由記入)

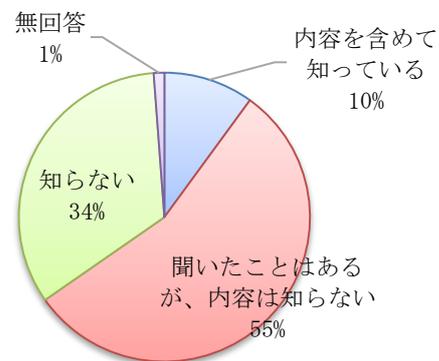
回答の一部を紹介します。

- ・固定資産税の滞納処分を厳重にするべき。滞納者に対して特に差押えなど行われていない。
- ・私自身の家も空き家でしたが、父が亡くなり、色々なことが落ち着いた後、売りました。決断には勇気がいりましたが、家族で話し合い、形に残る思い出より、心に残っている思い出をこれからも大切にしていきたいと覚悟を決めました。
- ・空き家にならないように、地元に戻って生活できるようにしてほしい。
- ・隣家の空き家の落下物の危険・雑草で困っており、雑草は近所の方達で除草して1年以上経ちます。市を通じて、所有者などによる適切な管理を促していただきましたが、変化なしです。公的な強制をお願いしたいです。
- ・外国人労働者や被災した人に住んでもらうなど、有効活用してほしいです。
- ・補助金を拡充して解体を促す。
- ・管理が難しいとか管理ができないため空き家として放置されているのであって、所有者が自らの責任によりの確に対応することという法律では、あまり効果はないと考えます。個人所有の物件であっても、所有者もしくは所有者の近親者や関係者の許可がある、もしくは広報及び物件への表示をし、10年から20年経過もしくは倒壊の恐れがある場合には市町村が接收し、交流施設、福祉施設、公園、整備して再販できるように法改正をしなければ、今後放置空き家は増加してゆくのではと考えます。
- ・所有者が特定できないものは、倒壊の危険回避や防犯のために、市で管理してほしい。
- ・家を持って置くメリットがないので、そのままにしていると思われます。メリットを出すか法律で規制するか。人は10年20年先のことを過小評価するがそのままは大変なことだと社会全体で理解してもらう必要がある。
- ・所有者が管理する事が一番正しい事ですが、現実はその所有者が積極的に対応をしてもらえない例が多いので市道を通行する際に迷惑がかかる場合は、その地区の自治員がはみ出した枝を切れるなどの対応ができるようになればいいと思います。
- ・今年首都圏から新居浜市にUターン移住をしました。移住する前に家族で住める一戸建てをインターネットで探していましたが、なかなか見つけられませんでした。しかし実際新居浜に帰ってくると空き家となっている一戸建てが多くあり勿体無いなと感じました。市で空き家の現状を把握し、所有者と連携しながらインターネットなどに掲載することによって住まいとしてまた使う人がいるかと思っています。

問 1 2. 平成 2 7 年 5 月に施行された「空家等対策の推進に関する特別措置法」をご存知ですか。

(1つ選択)

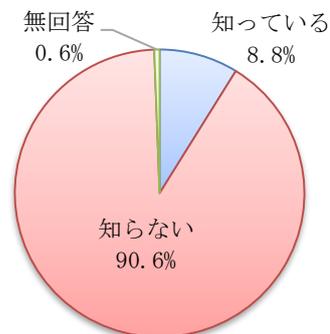
1. 内容を含めて知っている	17 人
2. 聞いたことはあるが、内容は知らない	94 人
3. 知らない	57 人
無回答	2 人
合 計	170 人



「1. 内容を含めて知っている」(17 人)、「2. 聞いたことはあるが、内容は知らない」(94 人) と答えた方が全体の半数以上で、「3. 知らない」(57 人) と答えた方は全体の 34% でした。

問 1 3. 新居浜市では空き家に関する相談体制として、まずは建設部建築指導課の空き家対策班が総合窓口となって受付を行い、寄せられた相談内容等を整理した後、その内容に応じて所管する担当課に情報提供をし、迅速な対応を依頼しております。建築指導課の空き家対策班が総合相談窓口となっていることをご存知ですか。(1つ選択)

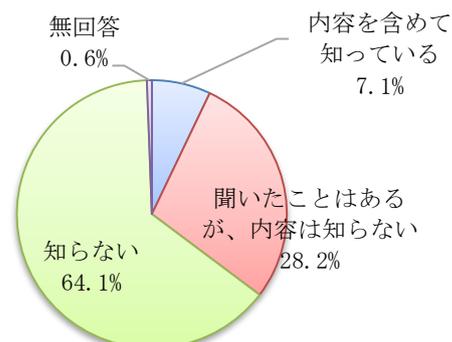
1. 知っている	15 人
2. 知らない	154 人
無回答	1 人
合 計	170 人



「2. 知らない」(154 人) と答えた方が全体の 9 割を占め、「1. 知っている」(15 人) と答えた方は全体のわずか 9% という結果となりました。

問 1 4. 新居浜市では、安全安心な生活環境の確保及び良好な地域景観の保全を図るため、老朽化等による危険な空き家を除去する者に対し、「新居浜市老朽危険空き家除却事業補助金」を交付していますが、この補助金の制度をご存知ですか。(1つ選択)

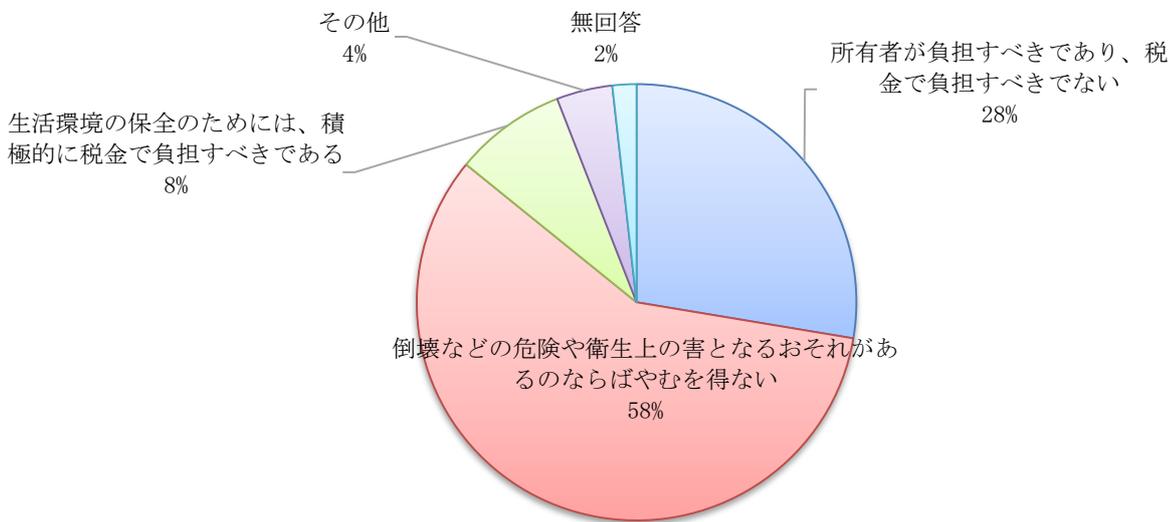
1. 内容を含めて知っている	12 人
2. 聞いたことはあるが、内容は知らない	48 人
3. 知らない	109 人
無回答	1 人
合 計	170 人



「3. 知らない」(109人)と答えた方が全体の6割を占め、半数以上の方が補助金制度を知らないという結果となりました。

問15. 空き家等の管理は、第一義的には所有者が自らの責任によりの確に対応することが前提となりますが、問題解決に税金が使われることについて、あなたはどのように思いますか。(1つ選択)

1. 所有者が負担すべきであり、税金で負担すべきでない	47人
2. 倒壊などの危険や衛生上の害となるおそれがあるのならばやむを得ない	99人
3. 生活環境の保全のためには、積極的に税金で負担すべきである	14人
4. その他	7人
無回答	3人
合計	170人



「2. 倒壊などの危険や衛生上の害となるおそれがあるのならばやむを得ない」(99人)と答えた方が全体の58%で最も多く、「3. 生活環境の保全のためには、積極的に税金で負担すべきである」(14人)と答えた方(8%)と合わせると、約7割の方が問題解決のために税金を使うことについて反対していないという結果となりました。

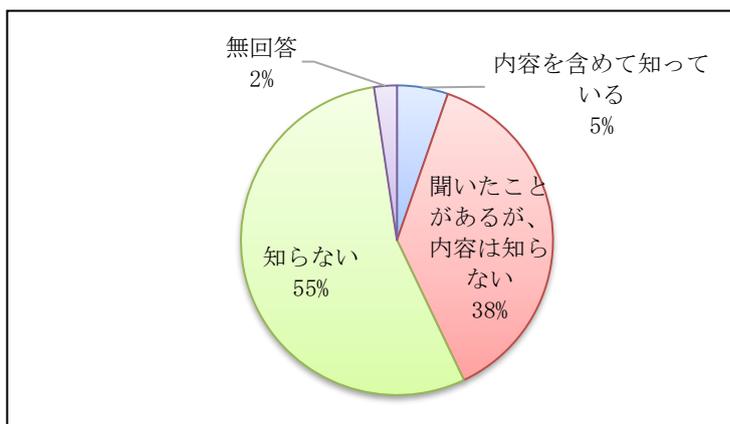
問16. 問15で「4. その他」を選択した人にお伺いします。 よろしければあなたのご意見を教えてください。(自由記入)

回答の一部を紹介します。

- ・税金で負担してもらえると、空き家を放置する人が増えていくのではと思っています。
- ・息子等が近くに居住していて管理出来るなら本人に連絡、費用請求を必ずすべき。
- ・徹底的に調査し不明な物をすべて市がおさえ管理費を所有者から徴収する。
- ・早急な周囲の安全面を考えて、2番の考えに概ね賛成ではあるが、所有者が逃げ得にならないように、取り壊した後も金銭の徴収はしてもらいたい。
- ・所有者や相続人がいる場合は その人達が負担すべきだと思いますが、これから単身者が増え、その人が亡くなった後相続する人がいない、不明の土地も増えていくと思います。
土地や家を売ろうにも売れないと聞いたこともあります。やりたくても出来ない人も増えていると思うので、生前に何かしら決められると良いと思っています。
- ・倒壊などの危険や衛生上の害となるおそれがあるのならばやむを得ないが、基本は、相続した人がまず行うべきです。やむを得ず諸事情がある場合は、税金で危険を回避する必要がありますが、法的に日本は問題があります。国が根本的に見直す必要があります。
- ・所有者が負担すべきであり、税金で負担すべきでなく、所有者が負担出来ないものは、市や公共機関が買い取り、管理してほしい。
 - ・地元を離れ親も亡くなり、新居浜にわざわざ帰り解体業者を決めたり対応したり中々難しい現状だと思う。相続したら相続税や中古を買うと取得税に持てば固定資産税やらと莫大な税金を摂取しているのだから、多少は税金を投入してもバチは当たらないと思うし、市民への還元では無いでしょうか。

問17. 令和5年12月に更なる空き家対策の強化を目的に「空家等対策の推進に関する特別措置法」(空家法)が改正されたことをご存じですか。(1つ選択)

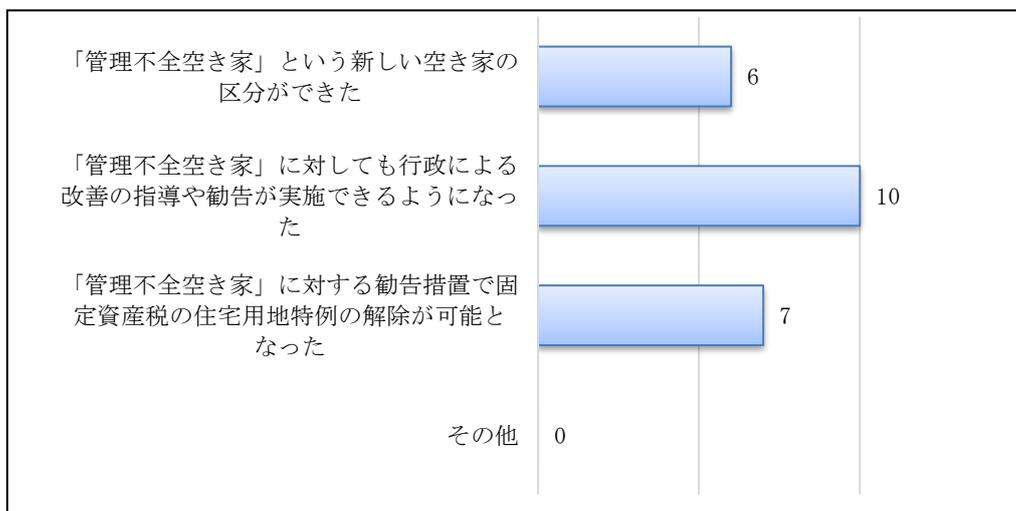
1. 内容を含めて知っている	9人
2. 聞いたことがあるが、内容は知らない	64人
3. 知らない	93人
無回答	4人
合計	170人



「3. 知らない」(93人)と答えた方が全体の55%で、「1. 内容を含めて知っている」(9人)、「2. 聞いたことがあるが、内容は知らない」(64人)の43%を上回って、半数以上の方が知らないという結果となりました。

問18. 問17で「1. 内容を含めて知っている」を選択した人にお伺いします。どのような内容をご存じですか。(1つ選択)

1. 「管理不全空き家」という新しい空き家の区分ができた	6人
2. 「管理不全空き家」に対しても行政による改善の指導や勧告が実施できるようになった	10人
3. 「管理不全空き家」に対する勧告措置で固定資産税の住宅用地特例の解除が可能となった	7人
4. その他	0人



「2. 「管理不全空き家」に対しても行政による改善の指導や勧告が実施できるようになった」(10人)を挙げられた方が最も多い結果となりました。

新居浜市空家等対策計画

新居浜市 建設部 建築指導課

〒792-8585 愛媛県新居浜市一宮町一丁目5番1号

電話 0897-65-1273 Fax 0897-65-1276

<https://www.city.niihama.lg.jp>

平成29年3月 策定

(令和3年1月 改訂)

(令和7年3月 改訂)



新居浜