



今治市 空家等 対策計画

2018（平成30）年3月

2023（令和5）年3月 一部改訂

序 章

1 計画策定の背景	.....	1
2 計画の位置付け	.....	2

第1章 空家の増加の背景及び原因

1 空家の現状	.....	3
(1) 住宅土地統計調査		
(2) 空家等実態調査による空家の現状		
2 空家の増加の背景及び原因等	.....	13
(1) 人口減少・過疎化		
(2) 新築重視の施策と消費者の意識		
(3) 空家の原因・問題点等（アンケート調査）		

第2章 空家等に関する総合的な対策

1 空家等に関する対策の基本的方針等	.....	20
(1) 基本理念		
(2) 空家等の所有者等の責務		
(3) 空家等対策の基本方針		
(4) 空家等に関する対策の対象地区		
(5) 空家等に関する対策の対象とする空家等の種類		
2 計画期間	.....	22
3 空家等の調査	.....	23
(1) 空家等の調査等		
(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	.....	24
(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 特定空家等に対する措置等

1	特定空家等と判断するための基準	27
2	詳細調査	27
3	適切な管理を行うための情報の提供や助言等	27
4	特定空家等か否かの判定	27
5	特定空家等に対する措置等	28
	(1) 助言又は指導	
	(2) 勧告	
	(3) 命令	
	(4) 代執行等	
6	老朽危険空家等の除却補助制度	30
7	取組み実績	31

第4章 適正管理・利活用・発生抑制対策

1	所有者等に対する空家等の適正管理等の促進	33
2	空家等の活用の促進に関する事項	33
	(1) 移住促進事業との連携	
	(2) まちなかのにぎわい再生に向けた取組みとの連携	
	(3) 空家等の発生抑制	
	(4) 空家等の跡地の活用	
3	その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項	36
	(1) 空家等対策計画の公表	
	(2) 補助金・融資制度	
	(3) 空家等及びその跡地の活用の促進への助言	

今治市特定空家等判定基準

1	今治市特定空家等判定基準について	40
	(1) 特定空家等の判定基準について	
	(2) 空家等について	
	(3) 適用範囲について	
	(4) 物的状態に対する区分について	
	(5) 特定空家等と判定する項目について	
	(6) 建築物等（保安上）の危険の判断	
	(7) 判定項目	
	(8) その他	
2	調査内容及び判定方法	43
	(1) カテゴリー1 周囲への影響	
	(2) カテゴリー2 倒壊等の危険調査	
	(3) カテゴリー3 落下物危険等の調査	
	(4) 特定空家等の判定について	
	(5) 環境面での悪影響	
	(6) 空家等調査票について	

参考資料

1	計画の策定経過	58
2	空家等基礎調査	60
3	空家等詳細調査	73
4	アンケート調査	77
5	空家等実態追跡調査	92
6	今治市における空家等対策の推進に関する協定書	104

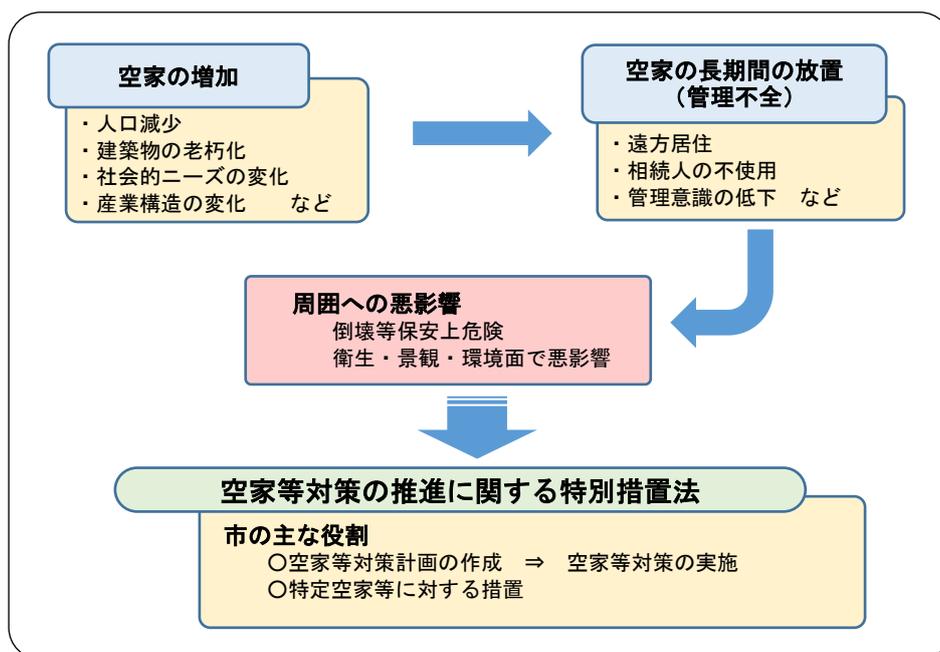
序 章

1 計画策定の背景

近年、人口減少等により空家が増加した結果、長期間放置された空家が倒壊等のおそれのある危険な状態となり、周囲へ悪影響を与えているケースが増えており、これが全国的に喫緊の問題となったことを背景に、「空家等対策の推進に関する特別措置法（平成 26 年法律第 127 号）」（以下「空家法」という。）が 2014（平成 26）年 11 月 27 日に制定され、2015（平成 27）年 2 月 26 日に施行（法の完全施行は平成 27 年 5 月 26 日）されました。

空家法では、第一義的には空家等の所有者等に管理責任があつて自らの責任によりの確に対応することを前提としながらも、住民に最も身近な行政主体である市町村が、地域の実情に応じて、空家等に関する対策を実施することが求められています。

本市においても、平成 25 年住宅・土地統計調査で空家の増加が顕著なことから、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進するため、総合的な空家等対策について定めるものです。



「空家等」とは

本計画の「空家等」は、空家法に規定する「空家等」とします。

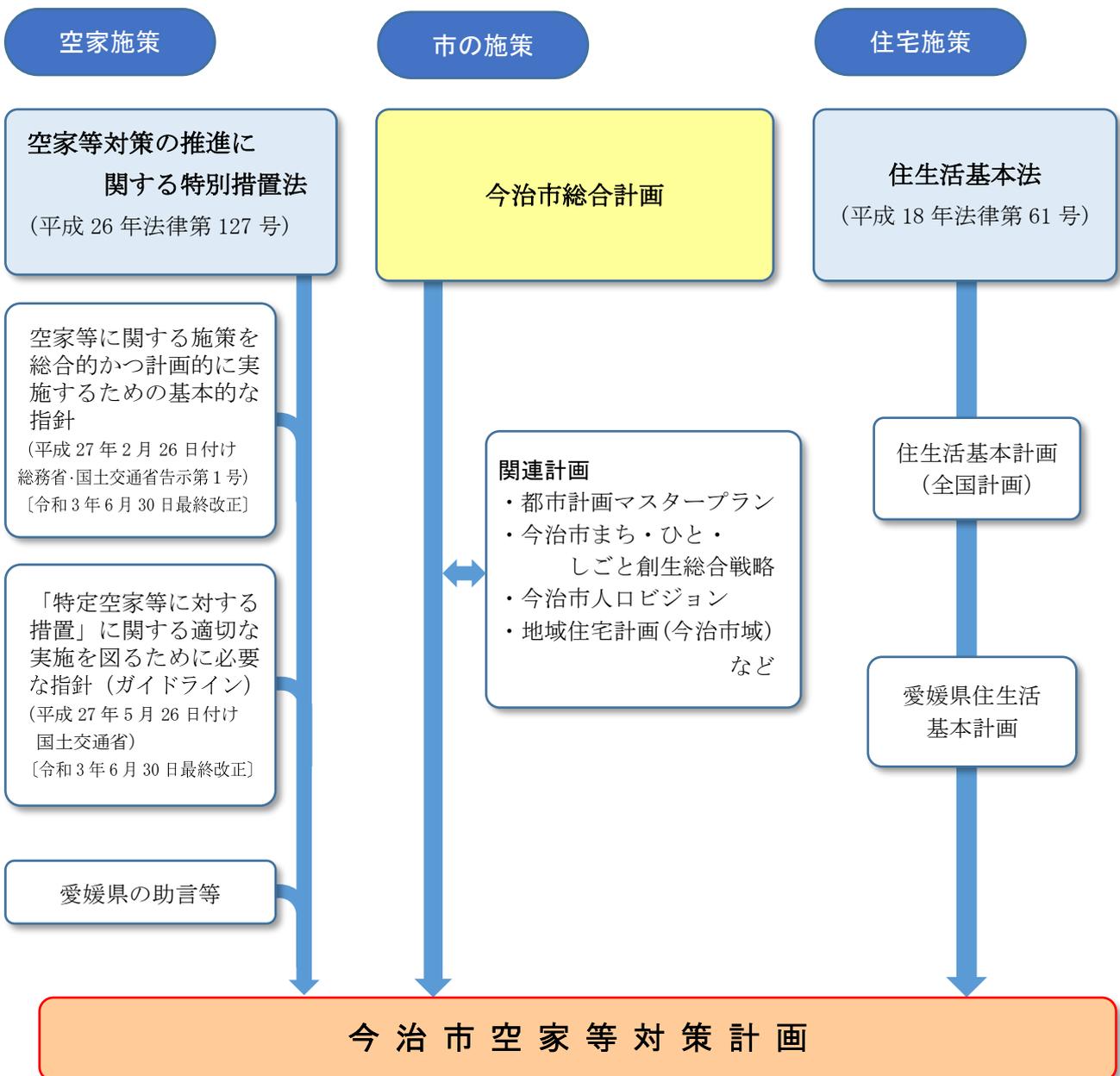
空家法第 2 条第 1 項では、「空家等」とは「建築物又はこれに附属する工作物であつて居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。」と定義されています。

※本計画では、法律の表記にならい、固有名詞を除き「空家」と表記しています。

2 計画の位置付け

本計画は、空家法第6条第1項に規定に基づき、「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針（平成27年2月26日付け総務省・国土交通省告示第1号〔令和3年6月30日改正〕）」に即して定める「空家等対策計画」とします。

また、今治市総合計画や住生活基本法による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、以下に本計画の位置付けを示します。



第1章 空家の増加の背景及び原因

1 空家の現状

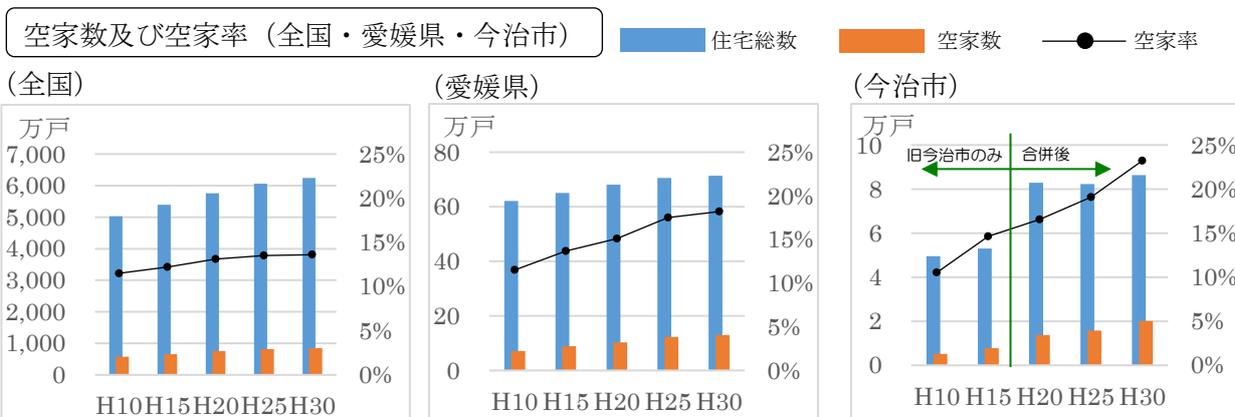
(1) 住宅土地統計調査

総務省が公表した平成30年住宅・土地統計調査（確報値）によると、2018（平成30）年10月1日現在における全国の住宅総数は約6,241万戸で、5年前の2013（平成25）年調査と比べて約178万戸増加（増加率：2.9%）しており、その内、空家は約849万戸で、5年間で約29万戸増加（増加率：3.6%）していることがわかりました。

愛媛県においては、住宅総数は約714千戸あり、5年間で約9千戸増加（増加率：1.3%）しており、その内、空家総数は約130千戸で、約6千戸増加（増加率：5.2%）しております。空家数、空家率共に過去最大数を記録し、空家の増加率は住宅総数の増加率を大きく上回っています。

本市においても、住宅総数は86,370戸（平成25年は82,260戸）で、空家総数は20,060戸（平成25年は15,710戸）、空家率は23.2%（平成25年は19.1%）と、空家は増加しております。

空家数及び空家率は、全国・愛媛県・今治市の全てにおいて一貫して増加しており、本市においては全国に比べ空家率が高くなっていることが分かります。



年度	全 国			愛 媛 県			今 治 市		
	空家	住宅総数	空家率	空家	住宅総数	空家率	空家	住宅総数	空家率
平成10年	5,764,100	50,246,000	11.5%	71,500	621,300	11.5%	5,220	49,580	10.5%
平成15年	6,593,300	53,890,900	12.2%	88,900	650,100	13.7%	7,760	52,990	14.6%
平成20年	7,567,900	57,586,000	13.1%	102,800	681,100	15.1%	13,740	82,910	16.6%
平成25年	8,195,600	60,628,600	13.5%	123,400	705,200	17.5%	15,710	82,260	19.1%
平成30年	8,488,600	62,407,400	13.6%	129,800	714,300	18.2%	20,060	86,370	23.2%

※市町村合併（平成17年1月）以前の住宅土地統計調査は、旧越智郡の町村は調査対象外となっています。
住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）

愛媛県内及び全国の空家の状況

平成 30 年住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）

（単位：戸）

市 町	住宅戸数	空き家総数	空家率	空き家の内訳			
				二次的住宅	賃貸用	売却用	その他
四国中央市	43,240	7,680	17.8%	80	3,240	70	4,290
				1.0%	42.2%	0.9%	55.9%
新居浜市	60,160	10,200	17.0%	130	3,190	170	6,710
				1.3%	31.3%	1.7%	65.8%
西条市	53,340	9,820	18.4%	250	2,880	150	6,540
				2.5%	29.3%	1.5%	66.6%
今治市	86,370	20,060	23.2%	1,000	7,110	390	11,560
				5.0%	35.4%	1.9%	57.6%
松山市	270,100	39,340	14.6%	980	23,500	1,790	13,060
				2.5%	59.7%	4.6%	33.2%
砥部町	9,530	1,060	11.1%	40	80	50	900
				3.8%	7.5%	4.7%	84.9%
伊予市	16,120	2,150	13.3%	30	330	50	1,740
				1.4%	15.3%	2.3%	80.9%
東温市	16,840	2,380	14.1%	100	1,090	30	1,170
				4.2%	45.8%	1.3%	49.2%
松前町	12,240	1,510	12.3%	10	610	80	800
				0.7%	40.4%	5.3%	53.0%
内子町	8,120	1,970	24.3%	20	140	30	1,790
				1.0%	7.1%	1.5%	90.9%
大洲市	22,350	4,960	22.2%	170	1,140	90	3,550
				3.4%	23.0%	1.8%	71.6%
八幡浜市	18,530	4,160	22.5%	120	1,330	70	2,640
				2.9%	32.0%	1.7%	63.5%
西予市	20,580	4,640	22.5%	190	470	30	3,950
				4.1%	10.1%	0.6%	85.1%
宇和島市	39,150	8,450	21.6%	320	3,020	70	5,040
				3.8%	35.7%	0.8%	59.6%
愛南町	11,640	2,670	22.9%	110	460	20	2,090
				4.1%	17.2%	0.7%	78.3%
県 計	714,300	129,800	18.2%	3,900	49,700	3,100	73,100
				3.0%	38.3%	2.4%	56.3%
全 国	62,407,400	8,488,600	13.6%	381,000	4,327,200	293,200	3,487,200
				4.5%	51.0%	3.5%	41.1%

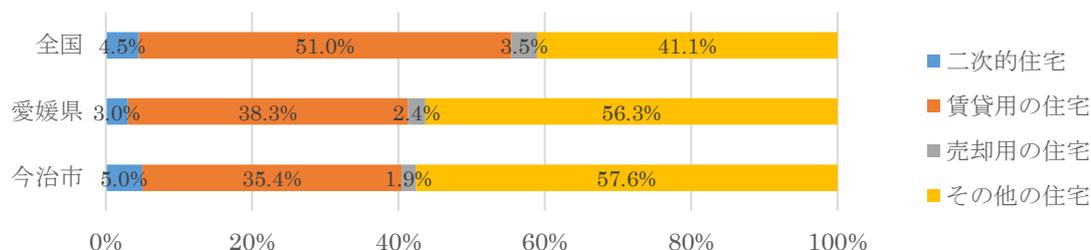
平成 25 年住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）

今治市	82,260	15,710	19.1%	270	5,150	190	10,110
				1.7%	32.8%	1.2%	64.3%
県 計	705,200	123,400	17.5%	3,900	50,300	2,100	67,100
				3.2%	40.8%	1.7%	54.4%
全 国	60,628,600	8,195,600	13.5%	412,000	4,291,800	308,200	3,183,600
				5.0%	52.4%	3.8%	38.8%

空家の内訳（種類）

市内の空家の種類別内訳は「その他の住宅」が最も多く、その割合は57.6%で全国に比べ高くなっていますが、2013（平成25）年の64.3%から6.7%減少し、愛媛県の平均値に近づいています。

空家の内訳（種類）



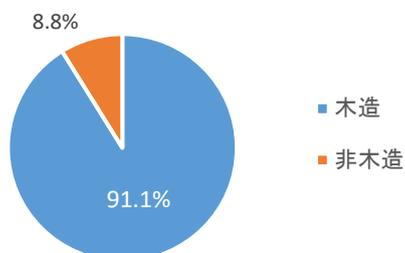
「その他の住宅」の構造・建て方

市内に多い「その他の住宅」は、居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えのために取り壊すこととなっている住宅等のため、管理不全となる可能性が高いと考えられます。

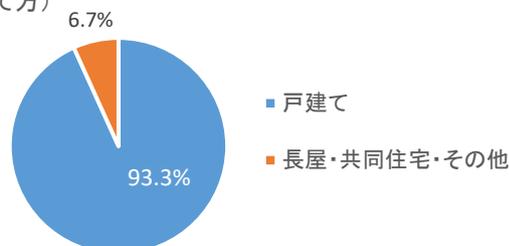
これらの「その他の住宅」の多くは、構造では「木造」、建て方では「戸建て住宅」の割合が高くなっています。

「その他の住宅」の内訳（種類）

（構造）



（建て方）



平成30年住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）

住宅・土地統計調査における空家の種類について

二次的住宅	別荘 週末や休日に避暑・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 ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに宿泊するなど、たまに宿泊する人がいる住宅。
賃貸用の住宅	新築・中古を問わず、賃貸のために空家になっている住宅。
売却用の住宅	新築・中古を問わず、売却のために空家になっている住宅。
その他の住宅	上記以外の人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在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。

※一定の利用が見込まれる二次的住宅や賃貸又は売却用の住宅を除いた「その他の住宅」には、利用が未定なものや放置された空家が含まれていると考えられます。

(2) 空家等実態調査による空家の現状

平成 25 年住宅・土地統計調査によると、本市の空家総数は 15,710 戸あり、空家率が 19.1 %とされていますが、これらは推計値となっています。

そこで、空家の所在やその状態等を把握するため、2015（平成 27）年度空家等基礎調査、2016（平成 28）年度空家等詳細調査を実施しました。

その後の平成 30 年住宅・土地統計調査を踏まえて、空家等基礎調査後の状態、その後に増えた空家の所在と状態を把握するために、2021（令和 3）年度に空家等実態追跡調査を実施しました。

空家等基礎調査 2015（平成 27）年度

空家等基礎調査は、市内全域の空家の所在やその状態等の把握を目的に、建物の外観目視等により空家の判断と老朽危険度の簡易判定を行いました。

調査は、市内全域を対象に現地調査を 2015（平成 27）年 9 月から 11 月にかけて実施しました。空家の判断は、敷地外から建物の外観目視、郵便受けの状況、窓ガラスの割れ等、雑草等の状態、売物件等の表示、その他電気メータ等により行っています。

また、空家の状態について簡易判定を行い、状態の良いものをランク A、老朽化空家をランク C、その他の空家をランク B の 3 段階に分類しました。

これらの空家情報は、住宅地図上で管理しデータベース化を図っています。

空家等詳細調査 2016（平成 28）年度

空家等詳細調査は、老朽化空家の詳細な状態把握を目的に、空家 1 棟ごとに行いました。

調査対象は基礎調査による簡易判定で老朽化空家（ランク C）と判定された空家に加え、相談等を受けて現地で老朽化空家と判断した空家とし、1,251 棟を調査しました。現地調査は 2016（平成 28）年 9 月から 2017（平成 29）年 1 月にかけて実施しました。

調査は土地及び家屋所有者へ敷地内への立入りの通知を行った後、敷地内から建物の外観を目視して空家等の状態を判定しました。判定項目は「周囲への影響」、「倒壊等の危険」、「落下物危険等」、「環境面での悪影響」となっています。

空家等基礎調査 2015 (H27)

市内全域の空家の現況調査

- 対象地域 市内全域
- 調査期間 平成 27 年 9 月～11 月
- 調査方法 外観目視(敷地外)による現地調査
- 調査内容 空家の位置の把握及び簡易判定
(3段階)【ランク A (良)～ランク C (悪)】

空家等詳細調査 2016 (H28)

基礎調査結果の老朽危険空家等を中心に
一棟ごとに詳細な調査を実施

- 調査件数 1,251 棟
- 調査期間 平成 28 年 9 月～平成 29 年 1 月
- 調査方法 外観での建物調査等（敷地内）
- 調査内容 空家等の詳細調査
(周囲への影響・倒壊や落下の危険等)

これらの実態調査によると、今治市における空家率は7.4%で、平成25年住宅・土地統計調査の空家率19.1%（推計値）より低くなっています。

空家は市内全域に存在しており、住宅の密集地や、漁港周辺と蒼社川の両岸に数多く分布していました。また、陸地部に比べ島しょ部の空家率が高いことが分かりました。

老朽危険空家は、周囲に影響を及ぼす可能性のあるものが347棟あり、空家の総数に対する割合は3.7%となっています。

空家の棟数及び空家率（空家等基礎調査）2015（H27）

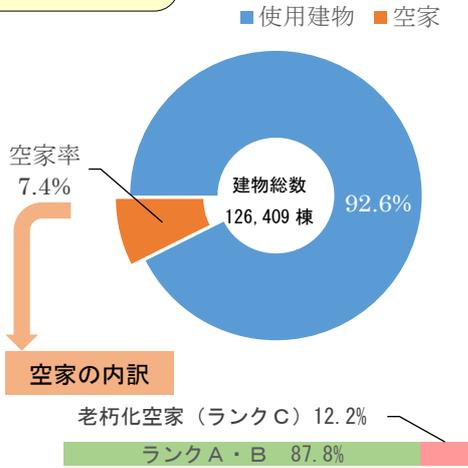
（棟）

区 分	建物総数 ①	空家 ②	老朽化空家 （ランクC） ③	空家率 ②/①
今 治 市 全 域	126,409	9,370	1,139	7.4%
旧 今 治 市	70,699	4,426	425	6.3%
旧 越 智 郡 陸 地 部	28,260	1,452	242	5.1%
旧 越 智 郡 島 しょ 部	27,450	3,492	472	12.7%

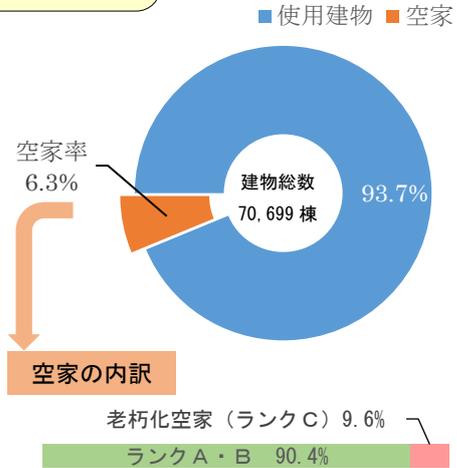
※空家等基礎調査は、敷地外から空家と思われる建物を調査しているため、実際には倉庫等で使用しているなど、空家でない建物も含まれています。

空家の状況（地域別）（空家等基礎調査）2015（H27）

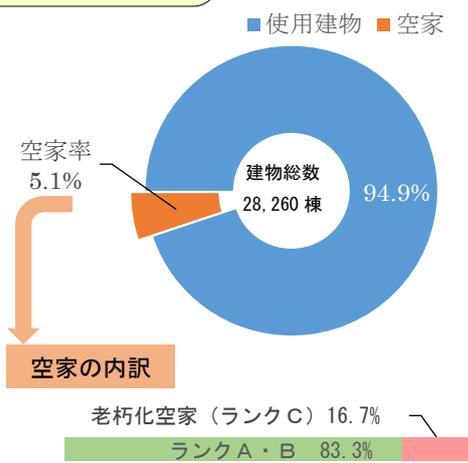
今治市全体



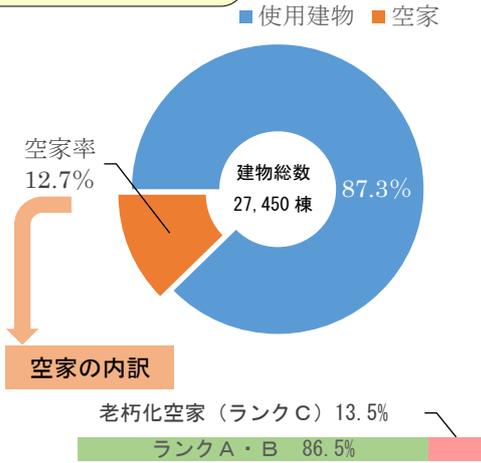
旧今治市



旧越智郡陸地部



旧越智郡島しょ部



老朽危険空家の棟数（空家等詳細調査）2016（H28）

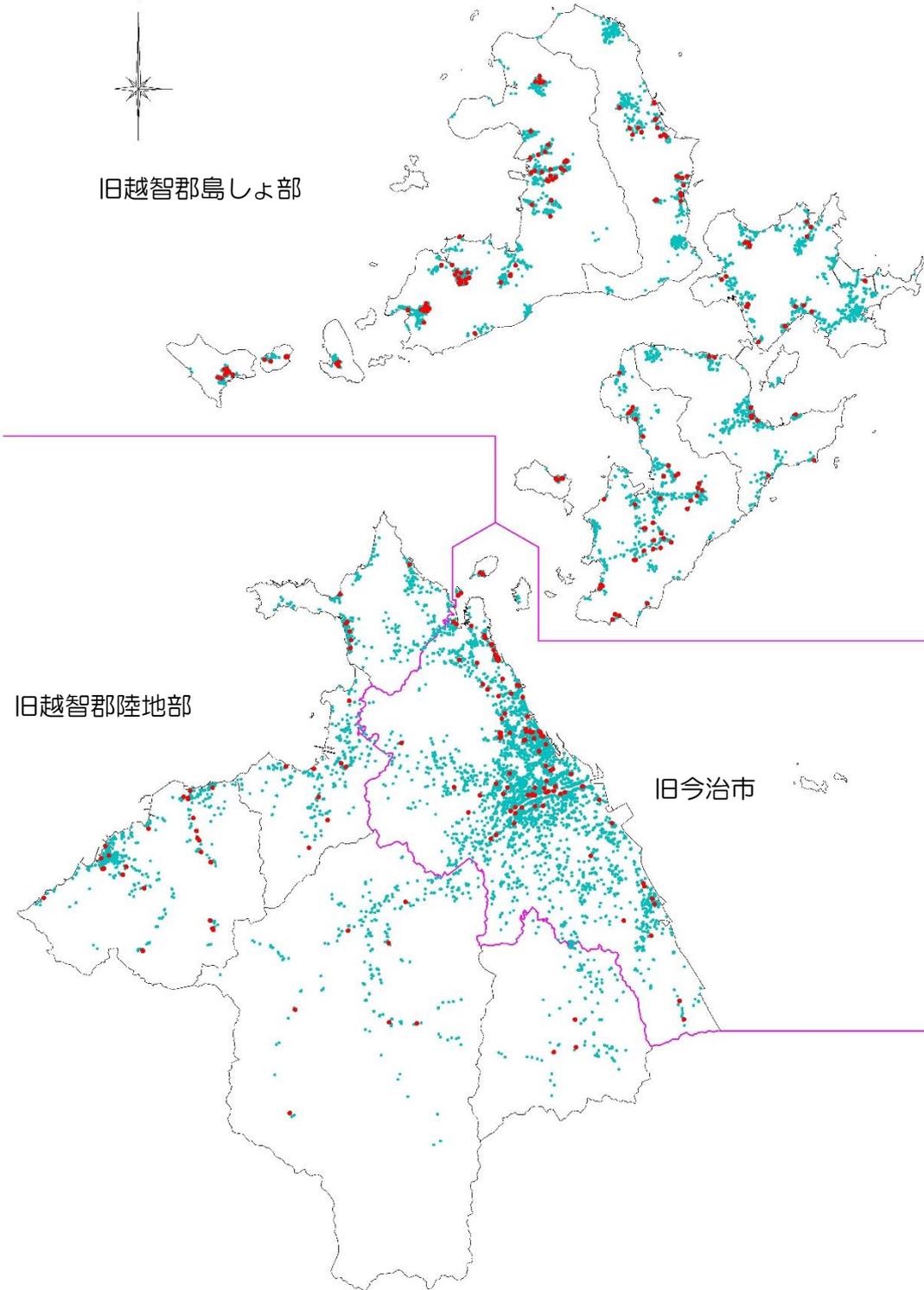
(棟)

区分	調査対象	危険でない	老朽危険空家	
			周囲への影響なし	周囲への影響あり
今治市全域	1,251	842	62	347
旧今治市	380	264	7	109
旧越智郡陸地部	214	143	19	52
旧越智郡島しょ部	657	435	36	186

市内空家の分布

2015 (H27) 空家等基礎調査

2016 (H28) 空家等詳細調査



●	空家（平成27年度基礎調査結果）	9,370棟
●	老朽危険空家（平成28年度詳細調査結果）	347棟

空家等実態追跡調査 2021（令和3）年度

平成30年住宅・土地統計調査によると、本市の空家総数は20,060戸あり、空家率が23.2%とされていますが、これらは推計値となっています。

空家等実態追跡調査は、2015（平成27）年度に実施した空家等基礎調査に準じて市内全域の空家の所在やその状態等の把握を目的に、建物の外観目視等により空家の判断と老朽危険度の簡易判定を行いました。

調査は、市内全域を対象に陸地部は現地調査を、島しょ部は地図上における机上調査を2021（令和3）年6月から11月にかけて実施しました。現地調査による空家等の判断は、敷地外から建物の外観目視、郵便受けの状況、窓ガラスの割れ等、雑草等の状態、売物件等の表示、その他電気メータ等により行っています。

また、空家の状態について簡易判定を行い、状態の良いものをランクA、老朽化空家をランクC、その他の空家をランクBの3段階に分類しました。

実態追跡調査の結果、2015（平成27）年度の空家基礎調査時点から継続している空家が6,831棟、新たな空家が4,325棟、計11,156棟存在し、また、2,539棟が除却等により空家が解消されました。

なお、実態追跡調査によると今治市における空家率は9.5%で、前回調査の7.4%よりは上昇していましたが、平成30年住宅・土地統計調査の空家率23.2%（推計値）より低くなっています。

空家等実態追跡基礎調査 2021 (R3)

市内全域の空家の現況調査

- 対象地域 市内全域
- 調査期間 令和3年6月～11月
- 調査方法 外観目視（敷地外）による現地調査
島嶼部は最新の住宅地図情報に基づく机上調査
- 調査内容 空家の位置の把握及び簡易判定
（3段階）【ランクA（良）～ランクC（悪）】

（棟）

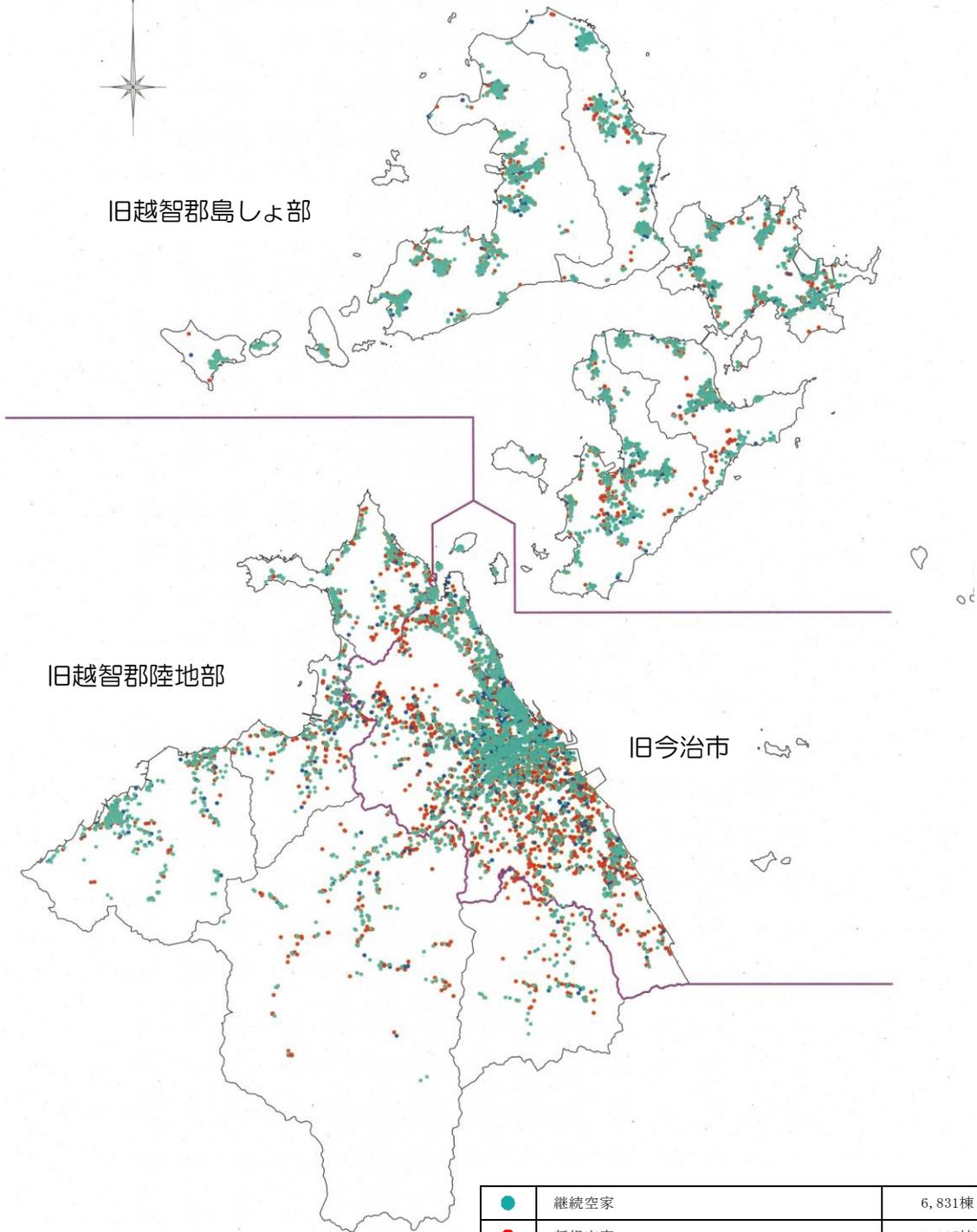
区分	建物総数 ①	空家 ②	空家率 ②/①	継続空家	新規空家
今治市全域	117,635	11,156	9.5%	6,831	4,325
旧今治市	65,231	5,417	8.3%	2,855	2,562
旧越智郡陸地部	26,592	1,813	6.8%	1,133	680
旧越智郡島しょ部	25,812	3,926	15.2%	2,843	1,083

市内空家の分布

2021 (R3) 空家等実態追跡調査



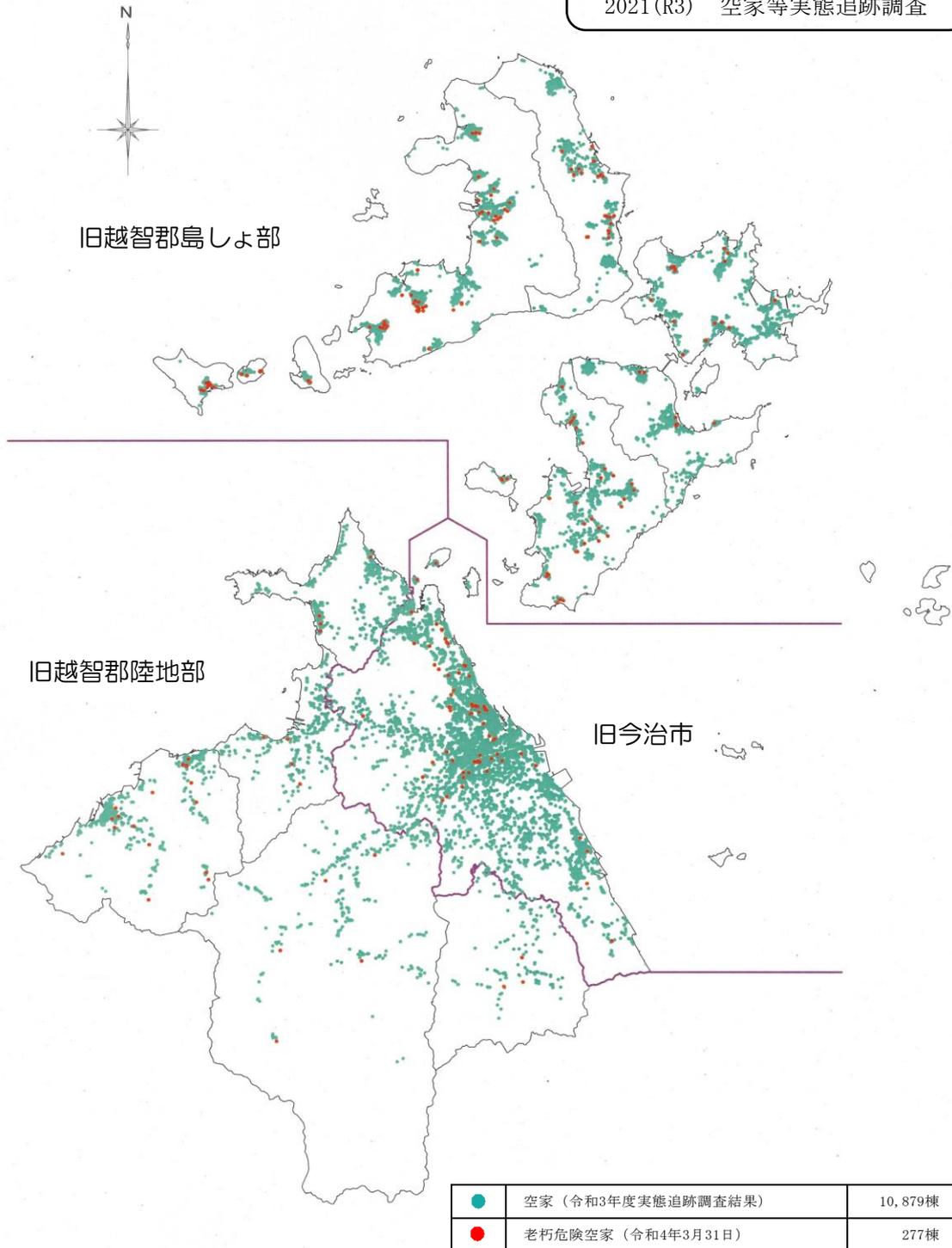
旧越智郡島しょ部



市内空家の分布

2016(H28) 空家等詳細調査

2021(R3) 空家等実態追跡調査



※老朽危険空家：277棟 P.31 参照

2 空家の増加の背景及び原因等

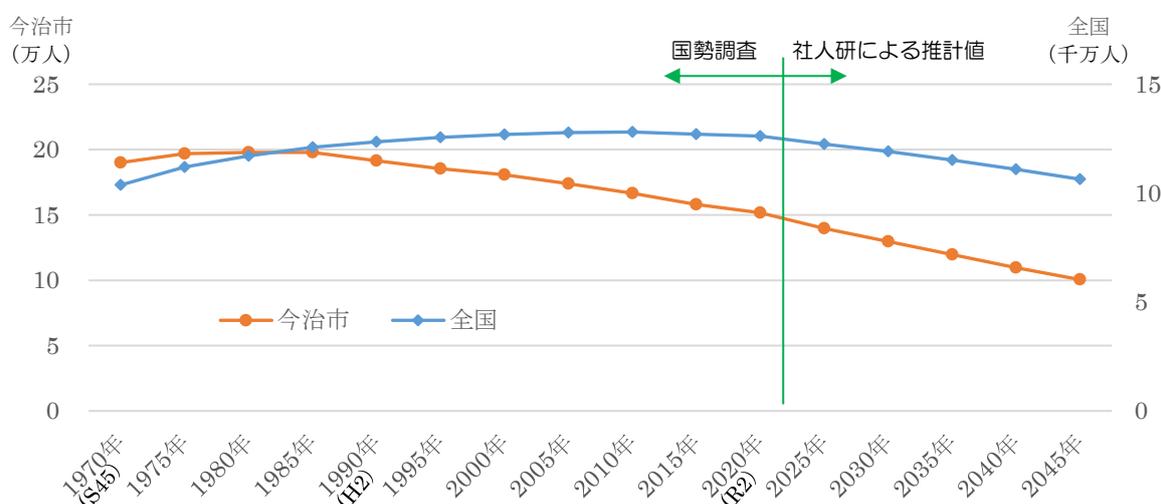
(1) 人口減少・過疎化

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（平成29年1月推計）」（出生中位(死亡中位)推計）によると、2045（令和27）年には我が国の人口は約1億642万人にまで減少すると推計されています。

本市においては、人口は1980（昭和55）年の約19万8千人をピークに減少が見られ、2045（令和27）年には10万人にまで減少すると推計されています。

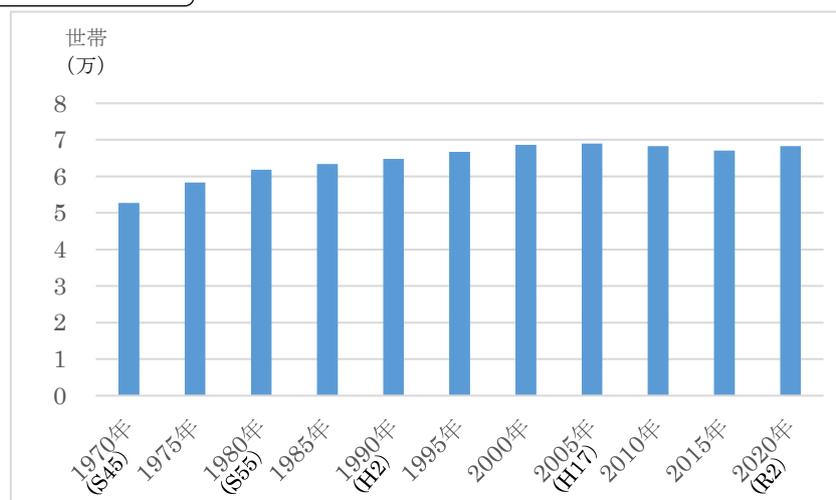
また、国勢調査では、世帯数は2005（平成17）年をピークに、減少傾向でしたが、2020（令和2）年は若干の増加が見られます。

人口の推移及び将来推計（全国・今治市）



2020年（令和2年）までは総務省「国勢調査」、2025年（令和7年）以降は社人研の推計による

世帯数の推移（今治市）

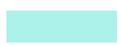


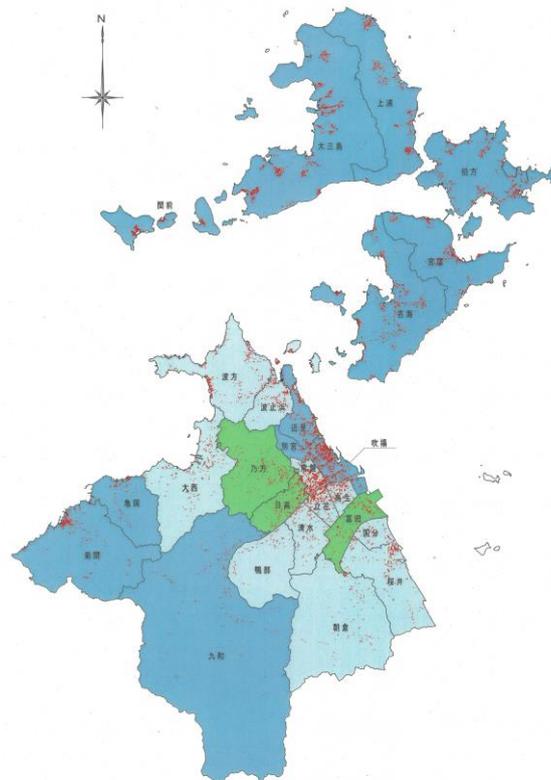
総務省「国勢調査」

小学校区単位での人口動態と、空家の位置を見ますと、人口減少率の高い地域に空家が多く分布していることが分かります。

人口動態及び空家の分布
2015 (H27)

今治市市民課 平成 18 年 4 月末と
平成 27 年 4 月末時点の人口増減率

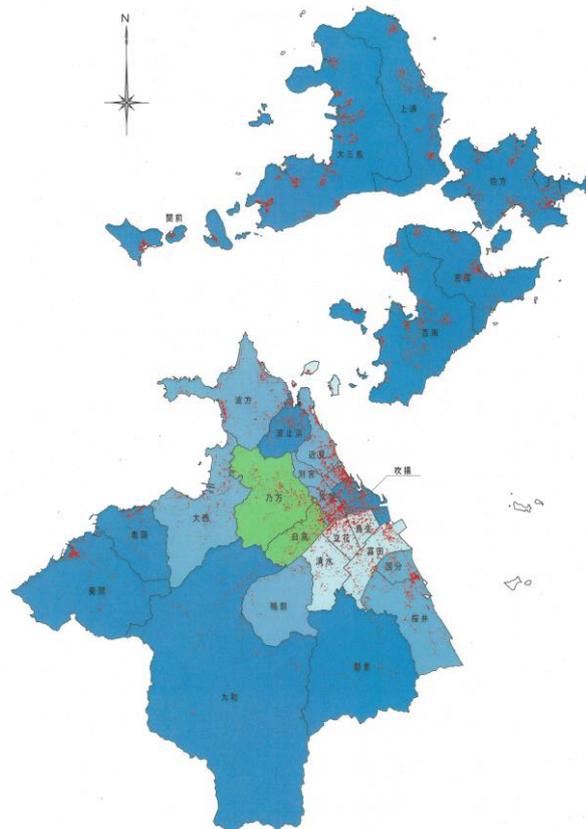
増減率	
	増加
	減 (0~10%)
	減 (10%~)
	空家



人口動態及び空家の分布
2022 (R4)

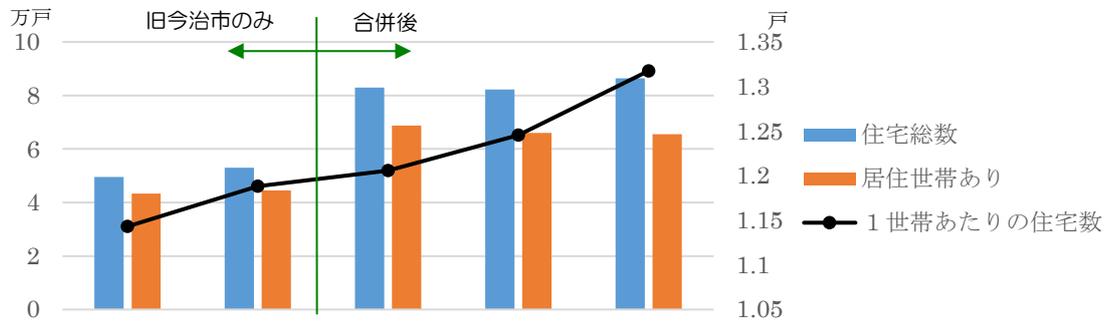
今治市市民課 平成 18 年 4 月末と
令和 4 年 4 月末時点の人口増減率

増減率	
	増加
	減 (0~10%)
	減 (10%~20%)
	減 (20%~)
	空家



本市の住宅数は世帯数を上回り、住宅ストックは増加しており、量的な充足が進んでいる状況となっています。

住宅ストックと居住世帯のある住宅の割合（今治市）



※市町村合併（平成17年1月）以前の住宅・土地統計調査は、旧越智郡の町村は調査対象外となっています。

住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）

(2) 新築重視の施策と消費者の意識

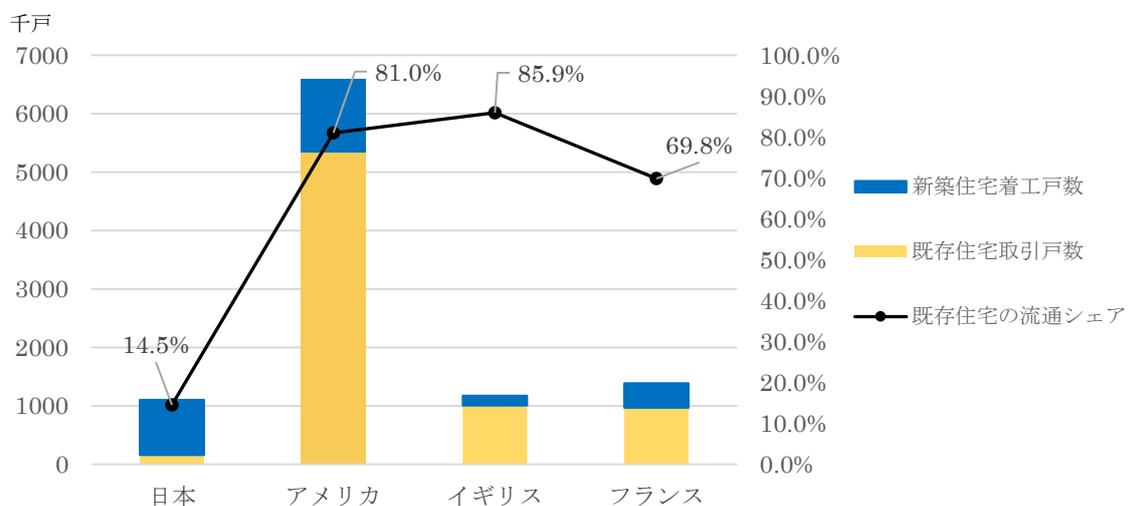
日本では戦後の住宅不足に対応するため、新築住宅の供給に重点をおいた支援制度を実施してきたことから、住宅購入時に新築住宅の優先意識が高く、中古住宅を選択する意識は低い傾向にあります。

現在、既存住宅のストックを有効活用する施策への転換の取組みが始まっています。住宅ストックを有効活用する社会への転換の実現が図られるか、今後の消費者意識の変化を注視していきます。

新築住宅への支援制度

- ・住宅ローン減税
- ・固定資産税の軽減
- ・不動産取得税の軽減 など

全住宅流通量に占める既存住宅の流通シェア



(単位：千戸)

国名	年	新築住宅	既存住宅	全住宅	既存住宅の	対 日本
		着工戸数	取引戸数	流通量	流通シェア	
		A	B	C (A+B)	B/C	
日本	H30	942	160	1102	14.5%	-
アメリカ	H30	1250	5340	6590	81.0%	5.6倍
イギリス	H30	165	1008	1173	85.9%	5.9倍
フランス	H30	419	970	1389	69.8%	4.8倍

「平成 30 年住宅・土地統計調査結果をベースとした比較」(国土交通省)

(3) 空家の原因・問題点等 (アンケート調査) 2017 (平成 29) 年度

空家等基礎調査 2015 (平成 27) 年度で把握した空家所有者等に、「空家等に関するアンケート調査」を実施しました。

アンケート調査は、空家の原因や問題点等、空家所有者の考えについて、幅広い意見等を得るために、基礎調査で把握した地域、建物の状態の割合に留意して、無作為に抽出した空家所有者等を対象に、2017 (平成 29) 年 7 月に実施しました。

有効回答数は 5 割を超え、空家所有者等の空家に対する問題意識が高いことが伺えます。

空家等に関するアンケート調査 2017 (H29)

調査対象者	空家の所有者等
調査件数	1,250 件
有効回答数	648 件

空家となった理由

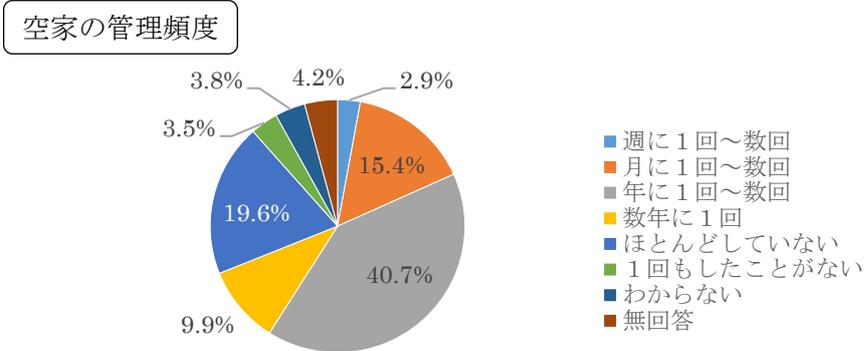
空家となった理由として、「住んでいた人が死亡したため」、「住んでいた人が施設等に入所 (入院) したため」と回答した割合 (約 56%) が高くなっており、住んでいた人が利用しなくなった後、相続人等による居住や利用がされないため、空家となっています。

空家となった理由



空家の管理

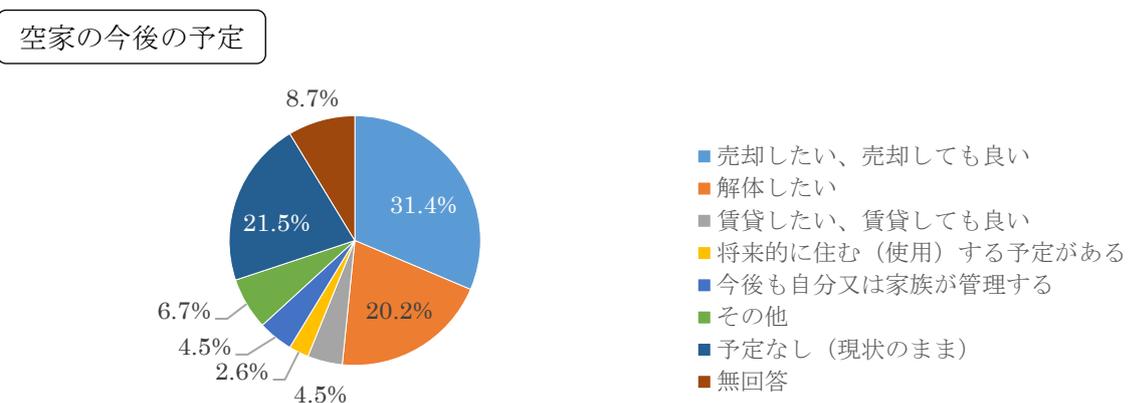
空家の管理頻度については、「1年以上の管理をしていない」と回答した割合が約3割を占めており、こうした管理頻度の低い空家が将来的に周囲へ悪影響を与える可能性があります。



空家の今後の予定

今後、空家をどうしたいか質問したところ、「売却したい、売却しても良い」(31%)、「解体したい」(20%)と、5割以上が空家の処分を考えていることが分かります。

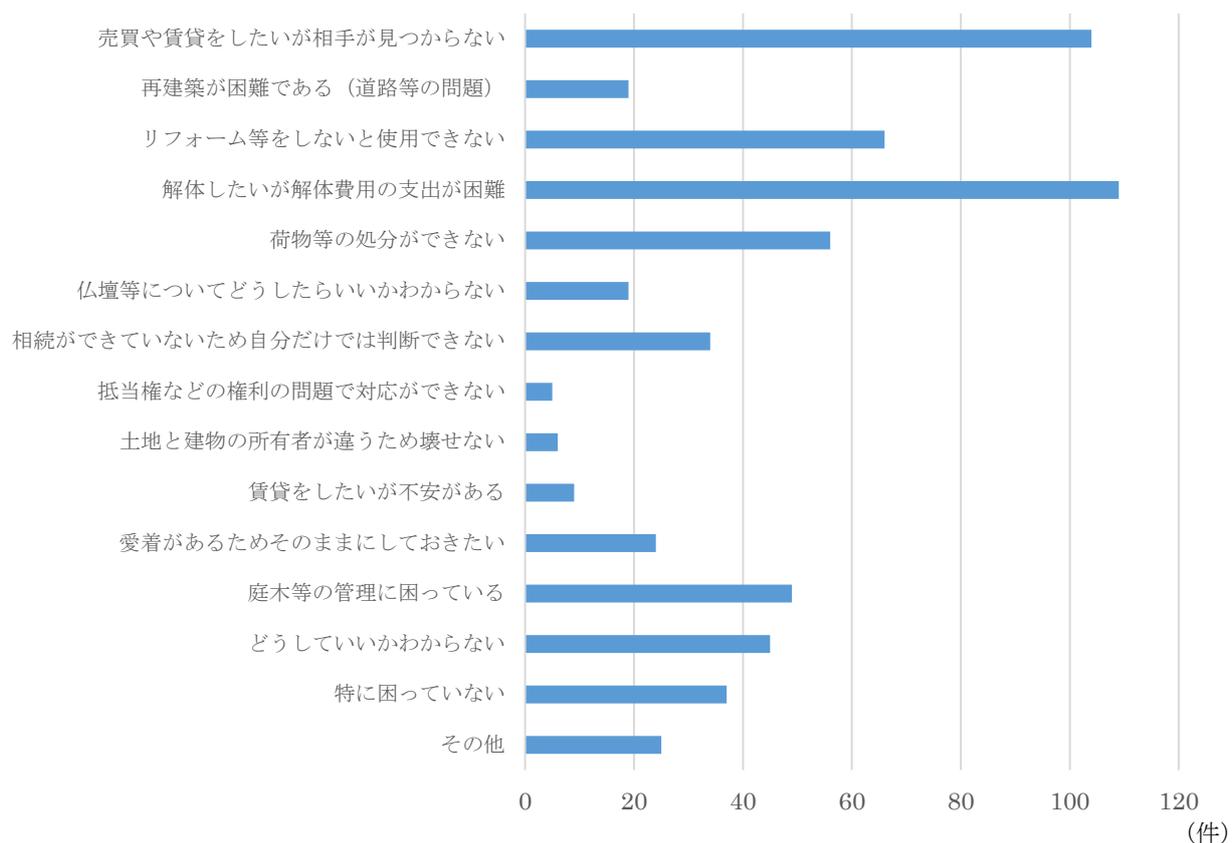
それに対して利活用を考えている回答は7%にとどまり、また無回答を含めた処分や利活用の予定のない回答が3割を占めています。



空家の問題点

「空家について、困っていることや心配事がありますか」の質問に対し、「売買や賃貸をしたいが相手が見つからない」、「解体したいが解体費用の支出が困難」との回答が多くありました。

空家の問題点



これらの結果により、市内には所有者の死亡等により空家となった建物が多く存在し、これらは土地の需要面等から売買等による処分が難しく、また、解体やリフォーム等の費用負担が大きいため、放置された空家が多くなっていると推測されます。

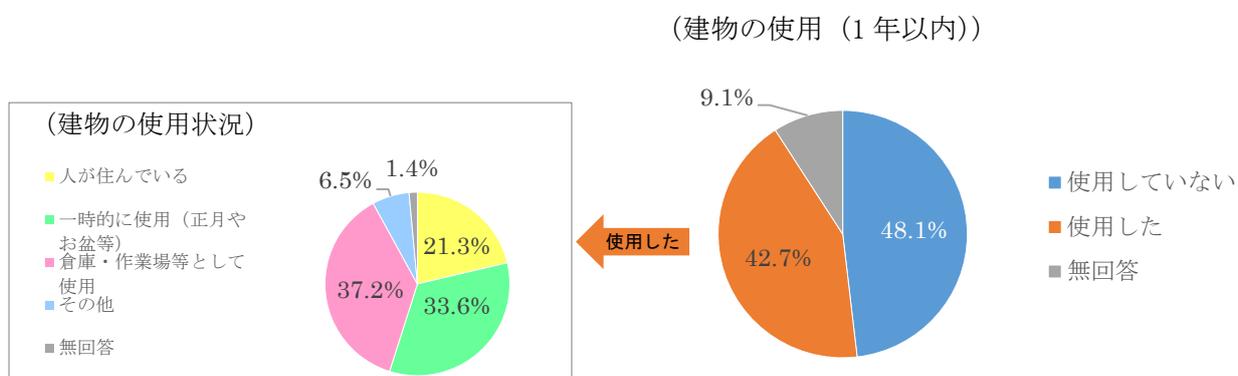
また、管理頻度の少ない空家に関しては、所有者に対する意識啓発が重要と考えます。

その他（空家と見られる建物の使用）

このアンケートは 2015（平成 27）年度空家等基礎調査において、敷地外から外観目視で空家と思われる建物の所有者等に対して実施しました。その中で、建物の使用状況の確認のため「この建物を 1 年以内に使用しましたか」の質問に対し、約 4 割の建物が使用しているとの回答があり、周囲からは空家と見える建物でも現実には使用している建物が多く存在しています。

このことから、周囲住民と建物所有者との間で「空家」に対する認識に差があるために近隣トラブルに発展する可能性が推測されます。

空家と見られる建物の使用状況



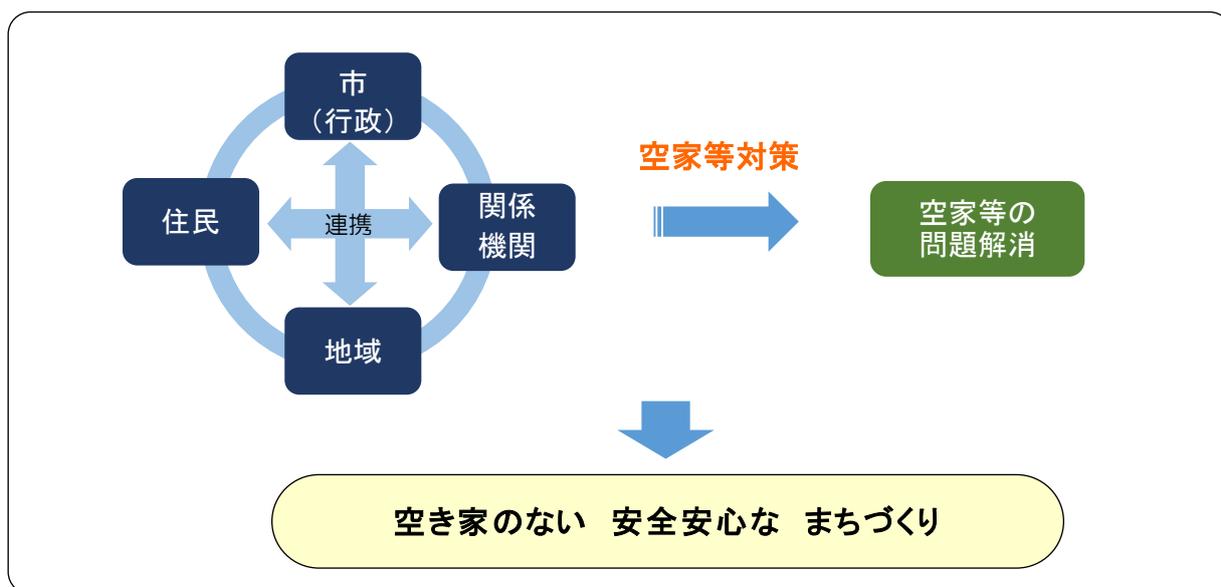
第2章 空家等に関する総合的な対策

1 空家等に関する対策の基本的方針等

ずっと住み続けたい 住みたいまち いまばりを目指して
～ 空き家のない 安全安心な まちづくり ～

(1) 基本理念

安全・安心で快適に暮らせるまちづくりのため、空家等がもたらす問題の解消に向け、住民・地域・関係機関・市が相互に連携し、空家等対策を総合的に取り組むこととします。



地域住民や地域との協働

地域の空家等の実態把握のみならず、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図ります。

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、建築基準法、消防法、道路法、災害対策基本法、災害救助法等それぞれの各法律の目的に沿った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図ります。

また、空家等に関し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知識を要する場合もあるため、これらの知識を有する民間団体との連携を図ります。

施策の透明性や空家等の措置に対する公平性の確保

空家等対策計画は、学識経験者等の有識者や、民間団体等によって構成される今治市空家等対策委員会の審議に諮ったうえで策定し、策定後は速やかに広く市民に対し開示し、透明性を図るとともに情報発信を行います。

また、特定空家等に対する措置は、今治市空家等対策委員会の審議に諮ったうえで行うこととし、公平かつ公正な判断を行います。

(2) 空家等の所有者等の責務

空家法第3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。

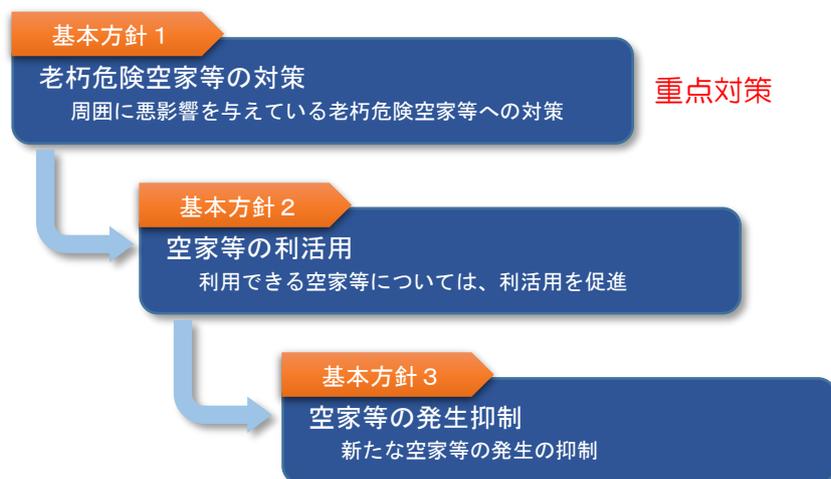
このことから、まずは所有者等が自らの責任により、的確な対応がなされるよう、所有者等の意識啓発のための取組みを推進します。

(3) 空家等対策の基本方針

本市における空家等対策は、喫緊の課題である周囲に悪影響を与えている老朽危険空家等への対策に重点を置いて、老朽危険空家等の解消への取組みを進めていきます。

続いて、利用可能な空家等については利活用を促進し、老朽危険空家等への進行の防止を、次に新たな空家等発生抑制を進めます。

なお、空家対策の実施については、空家等の状態を把握して総合的に取り組むこととします。



(4) 空家等に関する対策の対象地区

2015（平成 27）年度空家等基礎調査及び 2021（令和 3）年度空家等実態追跡調査によると、空家は市内全域に存在していることから、空家等に関する施策の対象とする地区は、今治市全域（旧今治市、旧越智郡陸地部、旧越智郡島しょ部）とします。

本市は、市街地、中山間部、島しょ部といった特色のある地域で構成されています。これらの各地域では空家の状況や要因の違いが見られることから、利活用や防止に対しては、今後それぞれの地域に応じた対策を検討します。

(5) 空家等に関する対策の対象とする空家等の種類

空家等に関する対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。

また、対策を優先する空家等は、空家の大部分を占めている種類の、「構造」は木造、「用途」は一戸建及び長屋等とします。

2 計画期間

空家等対策計画は、国勢調査による人口動向や住宅・土地統計調査による住宅等の動向を計画に反映しつつ策定します。2023（令和 5）年には住宅・土地統計調査（速報値は 2024（令和 6）年の見込み）が実施の予定であること、及び上位計画である今治市総合計画や県住生活基本計画との整合性を図るため、計画期間は 2018（平成 30）年度から 2025（令和 7）年度まで（8 年間）とします。

なお、社会情勢の変化等を勘案し、中間年次で見直しを行います。

計画の期間

今治市空家等 対策計画	2018 (H30) ~ 2025 (R7) 【8 年】																改訂【10 年】
年 度 (西暦) (和暦)	2013 H25	2014 H26	2015 H27	2016 H28	2017 H29	2018 H30	2019 R1	2020 R2	2021 R3	2022 R4	2023 R5	2024 R6	2025 R7	2026 R8	2027 R9	2028~ R10~	
今治市総合計画	2016 (H28) ~ 2025 (R7) 【10 年】																改訂【10 年】
愛媛県住生活 基本計画	2016 (H28) ~ 2025 (R7) 【10 年】																改訂【10 年】
	2013 H25 住宅・土地統計調査	2015 H27 国勢調査	2018 H30 住宅・土地統計調査	2020 R2 国勢調査	2023 R5 住宅・土地統計調査	2025 R7 国勢調査	2028 R10 住宅・土地統計調査										

3 空家等の調査

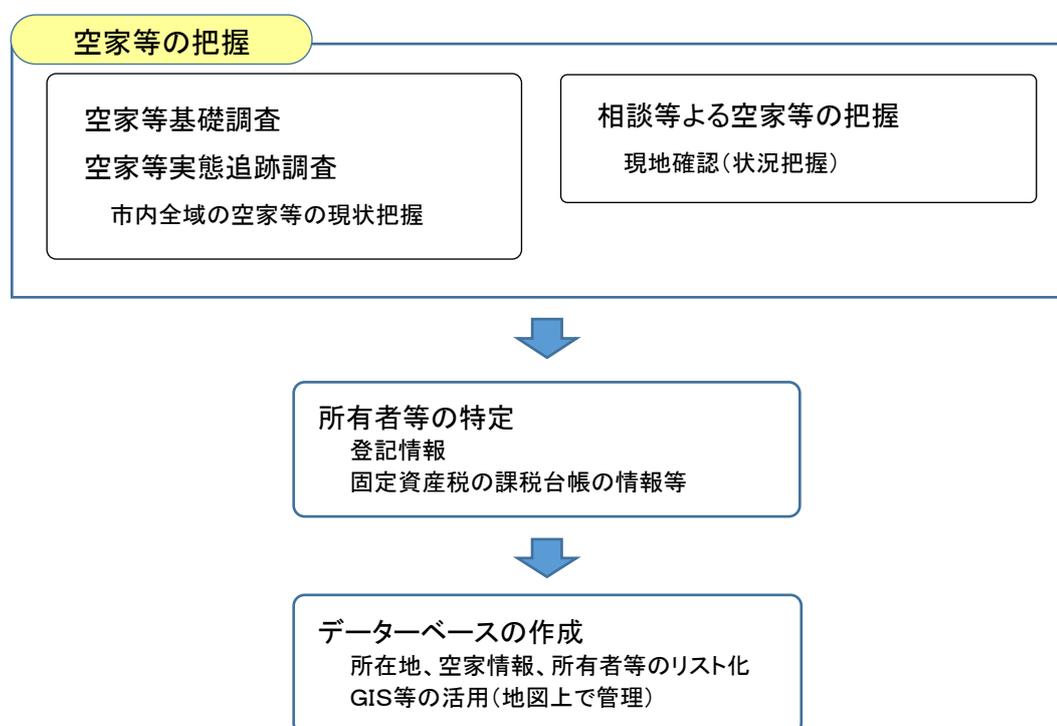
(1) 空家等の調査等

市内の空家の状況は、2015（平成 27）年度空家等基礎調査及び 2021（令和 3）年度空家等実態追跡調査に加え、市民等から寄せられる空家等に関する相談等の情報により把握します。なお、相談等があった場合は、現地の確認により建物の状態等を把握します。

これらの調査により把握した空家等は、登記情報や空家法第 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、所有者等の特定を行います。

こうして把握した空家等の所在地、空家等の現況、所有者等の情報をリスト化し、GIS 等を活用して地図上で管理できるデータベースを構築します。

また、空家等の動向や状態は常に変動するため、適宜、空家等実態調査を実施し、空家等の状況を把握します。



(2) 特定空家等に該当するか否かを判定するための調査

上記の調査等により把握した空家等のうち、外観上危険が認められる等、建物等の状態が悪いものについては、特定空家等に該当するか否かの判定を行います。

なお、具体的な当該調査の方法は、第 3 章に記載します。

4 空家等に関する相談体制等

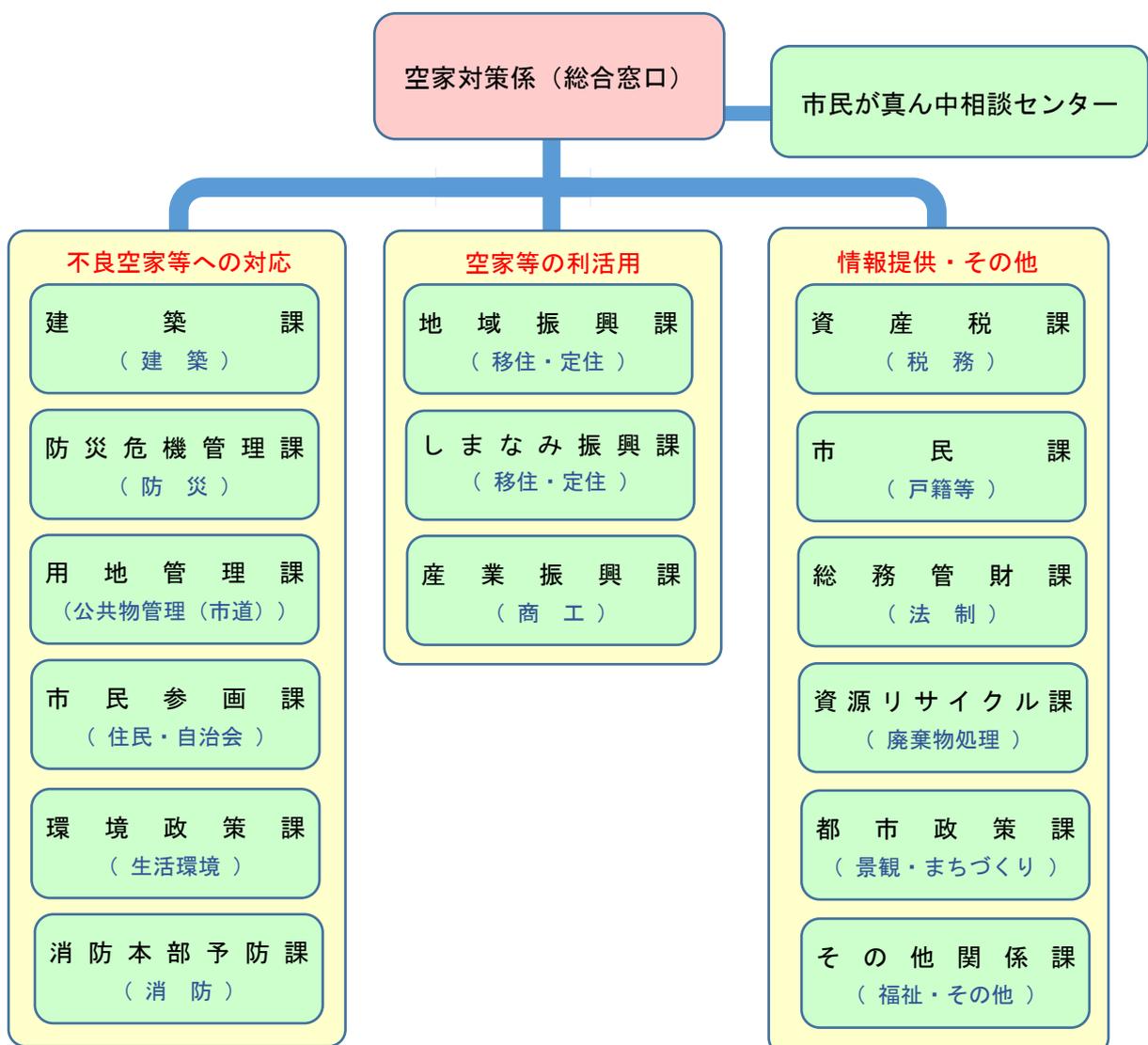
空家等の所有者等から、適切な管理をどのように行うべきかや、空家等の除却又は利活用に対する各種相談に対しては、庁内及び他の機関や外部関係団体と情報共有・連携をしながら対応します。

(1) 庁内の相談体制

空家等に関する相談が寄せられた場合は、空家対策係をワンストップ窓口として、空家等の状況や相談内容について聞き取りを行います。

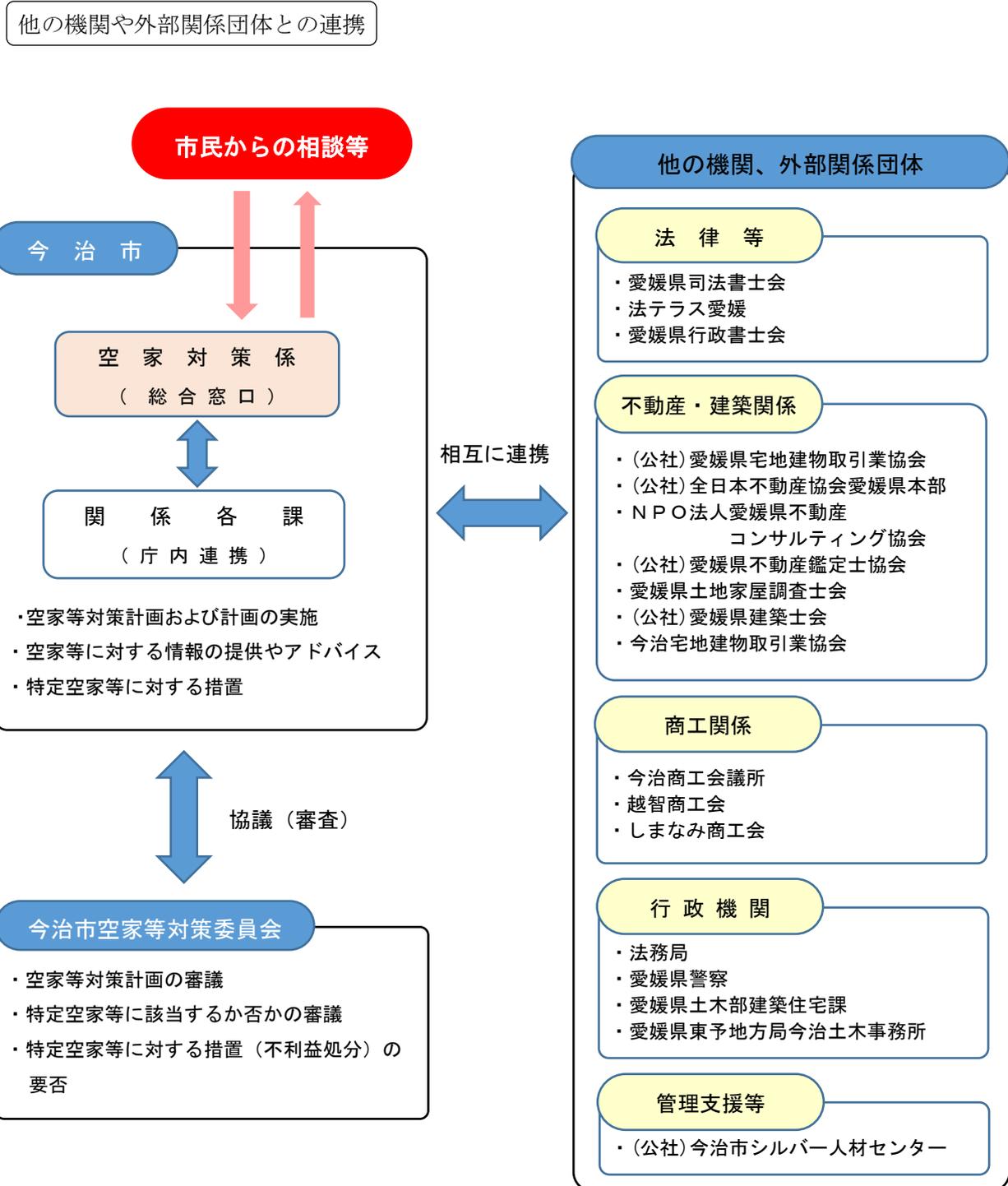
空家等の相談は、内容によっては空家法に限らず他法令による措置が必要となる場合も考えられることから、状況確認し内容について整理した後、当該相談内容を所管する担当課に情報提供をし、対応策を回答します。

空家等に関する相談体制（庁内）



(2) 他の機関や外部関係団体との連携

空家等対策の推進には、多方面からの取組みが必要です。相続や不動産に関する法的な知識や、売却・賃貸等の不動産に関する専門的知識が必要となる場合も考えられるため、庁内関係部局の連携だけでなく、他の機関や外部関係団体と相互に連携を図りながら取り組みます。



空家等対策の推進に関する協定の締結

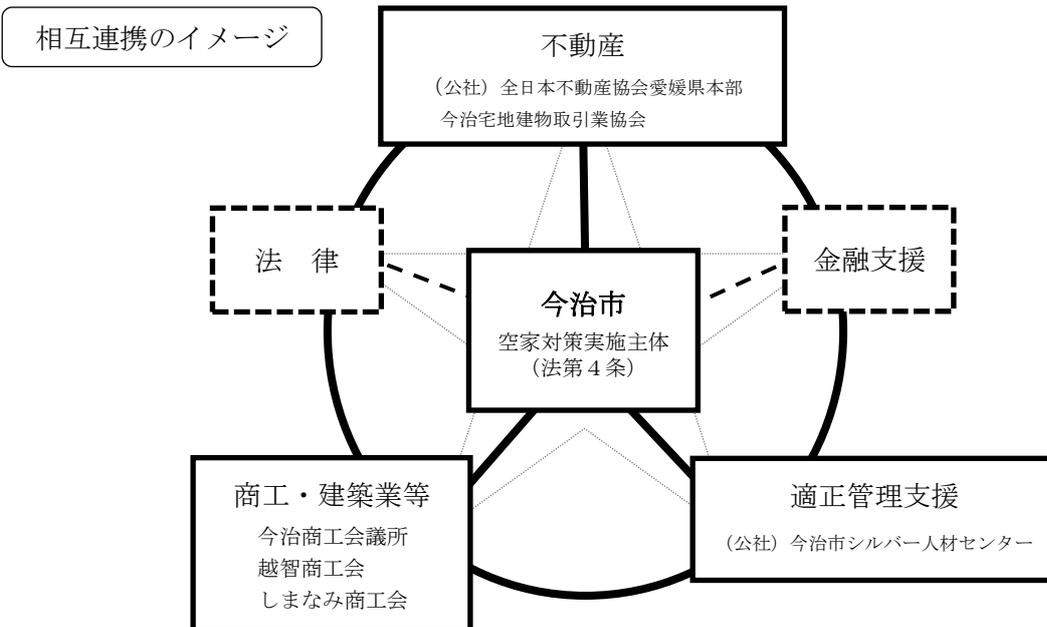
今治市内の空家等対策を推進するために、今治市と民間団体等との連携、複数の民間団体等との相互連携等、ネットワークを構築して空家等対策の多様な問題への対応を図る目的で今治市と各種業界の民間団体が包括的な協定を締結しました。

【 協定の概要について 】

- 1 協定名称 「今治市における空家等対策の推進に関する協定」
- 2 締結日 令和2年11月25日
- 3 協定の目的 互いに連携し、今治市内の空家等対策を推進することにより、生活環境の向上を図るとともに、安全・安心で快適に暮らせるまちづくりに寄与する。
- 4 連携事項
 - (1) 空家等の適切な管理に関すること
 - (2) 空家等の利活用の促進に関すること
 - (3) 管理不全な空家等への対策に関すること
 - (4) その他、目的達成のために必要なこと

【 協定締結団体 】

団体名称	分野・役割
(公社)今治市シルバー人材センター	空家等の適正管理支援
今治商工会議所	商工・建築業団体
越智商工会	
しまなみ商工会	
(公社)全日本不動産協会愛媛県本部	不動産団体
今治宅地建物取引業協会	



第3章 特定空家等に対する措置等

1 特定空家等と判断するための基準

特定空家等の判断は、公平性・公正性の確保及び客観的かつ具体的に判定する必要から、「今治市特定空家等判定基準」を定め、これにより判断します。

2 詳細調査

市民からの相談等により情報提供された空家等については、「今治市特定空家等判定基準」を用いて速やかに詳細調査（立入調査）を実施します。

なお、詳細調査を実施する際に敷地内への立入りが必要な場合は、空家法第9条第3項の規定に基づき事前に所有者等に通知を行います。

3 適切な管理を行うための情報の提供や助言等

詳細調査により、「今治市特定空家等判定基準」において、倒壊・落下等の危険及び周囲への悪影響がある（総合判定C）と判定された場合でも、すぐに特定空家等と判断して空家法第14条各項の措置等を行うものではなく、まず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適切な管理を行うための情報の提供や助言等を行います。

4 特定空家等か否かの判定

空家等の状況や適切な管理を行うための情報の提供や助言等（改善のためのアドバイス等を含む。）を行ったにも関わらず、空家等の状態が改善されないと認められる場合は、調査結果を基に、今治市空家等対策委員会の意見を徴し、当該意見を参考にしたうえで、市が特定空家等の判断をします。併せて、今治市空家等対策委員会において指導等の対象となる範囲や内容について確認を行います。

「特定空家等」とは

本計画の「特定空家等」は、空家法に規定する「特定空家等」とします。

空家法第2条第2項では、「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の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等」と定義されています。

5 特定空家等に対する措置等

市が特定空家等と判断したものについて、空家法第 14 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」は、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。

これらの行政指導を実施しても、なお特定空家等の状態が改善されないと認められる場合は、空家法第 14 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今治市空家等対策委員会の審議に諮ったうえで、必要な措置を講じます。

なお、自然災害等や突発的事故等により調査時点の状況から悪化が著しく進行し、緊急に措置を行う必要がある場合は、上記に寄らず必要な措置を講ずることとし、今治市空家等対策委員会には当該措置の事後に報告を行います。

(1) 助言又は指導

空家法に基づく「特定空家等」の措置は、所有者等に対する助言又は指導といった行政指導により、所有者等自らの意思による改善を促すことから始めます。

(2) 勧告

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、当該特定空家等の所有者等に対し、相当の猶予期限を付けて、必要な措置をとることを勧告します。

なお、法に基づき特定空家等の所有者に対して勧告した場合は、速やかに税務担当部局に情報提供を行います。情報提供を受けた税務担当部局は、その特定空家等の敷地について、固定資産税の住宅用地特例の対象から除外することになります。

(3) 命令

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、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命令します。

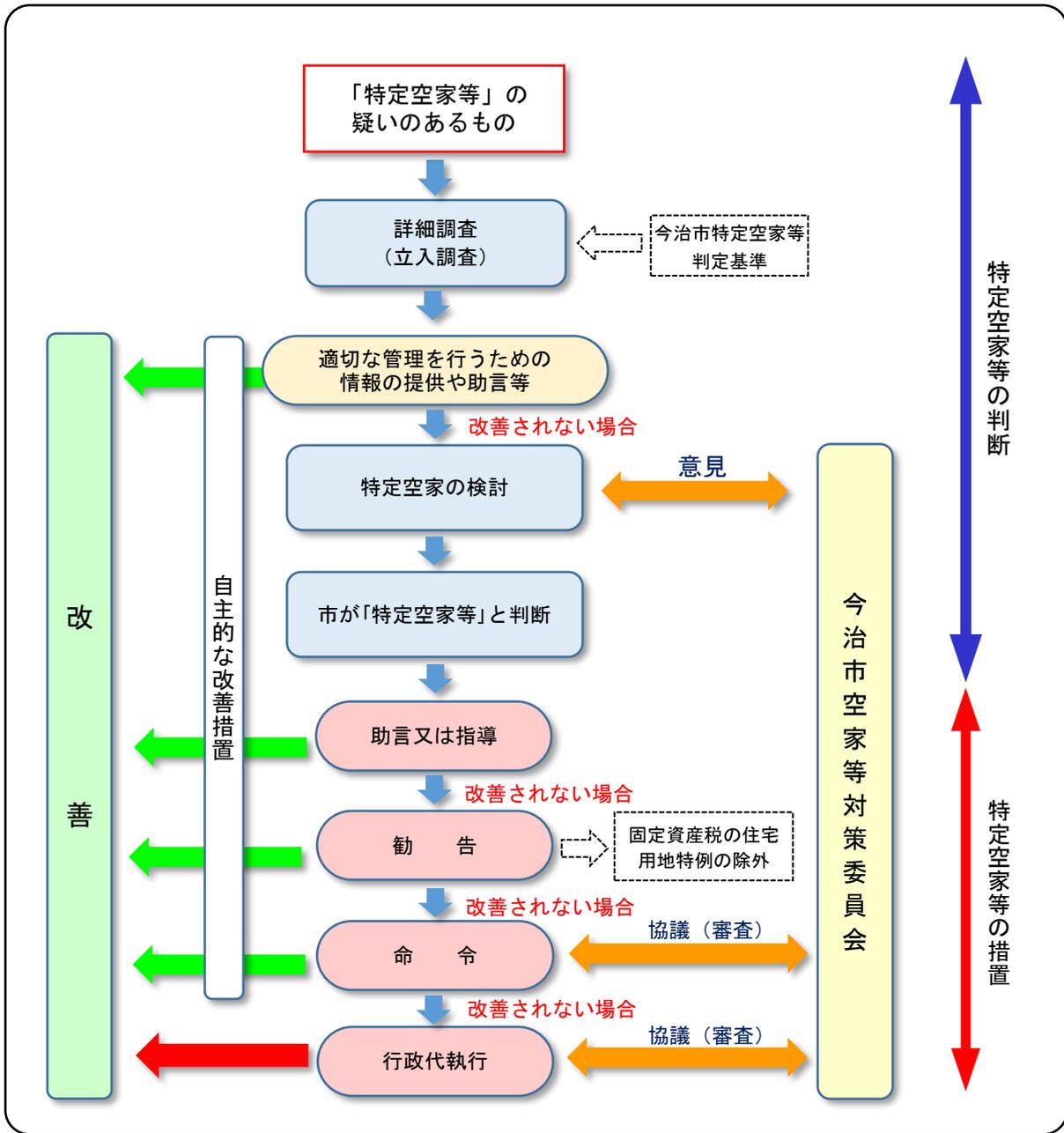
(4) 代執行等

措置を命ぜられた者がその措置を履行しないときは、空家法第 14 条第 9 項の規定により、行政代執行法の定めに従い、行政代執行の手続きを進めることとします。なお、行政代執行の費用は所有者等から徴収します。

また、過失がなく命令が行われるべき所有者等を確認できない場合は、空家法第 14 条第 10 項の規定により略式代執行を行う場合もあります。

特定空家等に対する措置等のフロー

特定空家等に対する措置等の順序や手続きへの移行手順をまとめた図を下に示します。



6 老朽危険空家等の除却補助制度

アンケート調査 2017（平成 29）年の結果によると、空家を解体したいと回答した割合が約 2 割ありました。

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空家等（特定空家等を含む）については、地域の防災力や公益性を低下させることが想定されるため、喫緊に改善する必要があります。

これらについては、空家等所有者が自らの責任で的確に対応するために、公的な支援制度を活用して除却等に取り組みやすい環境を整えることが必要となっています。

建物倒壊による道路閉塞など防災上支障となる老朽危険空家の除却の対策として、市内全域で国・県の補助事業制度を活用した「今治市老朽危険空家除却事業」を展開します。

今治市老朽危険空家除却事業 2017（H29）年度～の概要

対象となる空家

- ・構造の腐朽または破損が著しく、危険である住宅（住宅地区改良法で規定する不良住宅）
- ・複数の建物が建っている道路に面しているもの
- ・倒壊した場合に道路に影響を及ぼすおそれがあるもの

対象となる工事

- 建設業の許可等を受けた市内の業者が行う老朽危険空家の除却工事（家財道具などの処分費用は対象外）

補助金額

- 助対象経費の 5 分の 4 以内の額で、限度額 80 万円（消費税及び地方消費税の額は除く）

7 取組み実績

年度別相談件数

空家法の施行（平成 27 年 5 月 26 日）より 2015（平成 27）年度から 2021（令和 3）年度までに空家等に関する相談件数が 438 件寄せられています。

所有者等を探索した後、所有者等に対して「家屋の適正な管理」を促し、損傷箇所等の現状写真を添付した文書を送付して、所有者等自らが修繕、除却等を実施するよう求めています。その結果、207 件において改善措置が講じられました。

年 度	2015 (H27)	2016 (H28)	2017 (H29)	2018 (H30)	2019 (R1)	2020 (R2)	2021 (R3)	合 計
相談件数	83	67	68	54	57	49	60	438
改善件数	50	34	28	24	21	21	29	207

老朽危険空家の推移

市内の老朽危険空家は、2016（平成 28）年度の空家等詳細調査において、347 棟（8 ページ参照）あることが分かっています。2022（令和 4）年 3 月末時点では、70 棟が除却等により解消されました。老朽危険空家除却事業（補助制度）の活用その他、自主的な除却が行われたと推察されますが、なお 277 棟が存在しています。

区 分	老朽危険空家（周囲への影響あり）		解消棟数
	2016 (H28)	2021 (R3)	
今 治 市 全 域	347	277	70
旧 今 治 市	109	76	33
旧 越 智 郡 陸 地 部	52	35	17
旧 越 智 郡 島 しょ 部	186	166	20

除却補助制度実績

2017（平成 29）年度に「今治市老朽危険空家除却事業」を開始して以降、5 年間で 32 棟の除却の補助を行いました。

年 度	2017 (H29)	2018 (H30)	2019 (R1)	2020 (R2)	2021 (R3)	合 計
申 請 総 数	7	13	20	42	45	127
補助対象件数	3	7	8	14	20	52
除 却 件 数	1	5	6	10	10	32

※補助対象件数は、辞退者および予算枠に対する補欠者を含む

特定空家等の認定及び除却実績

本計画を策定以降、「特定空家等」と判断した複数の事案が発生し、今後も同様の事案の発生が予想されます。

この判断に際しては、空家等が倒壊等した場合に、道路利用者等への直接的な危害を加えるおそれがあるほか、道路の閉塞による影響が広範囲に及ぶこと、危険のひっ迫の度合いが急激に高まったこと、建物の除却の他に方法がなく唯一の手段であることなどを十分に考慮し、今治市空家等対策委員会の意見を踏まえて「特定空家等」と認定するかどうか、慎重に行っています。

認定

年度	件数	地 区
2018 (H30)	1	旧今治市市街地
2020 (R2)	1	旧今治市中心市街地
2022 (R4)	1	旧今治市市街地
合計	3	

除却

年度	件数	除却の方法
2019 (R1)	1	自主解体による除却
2021 (R3)	1	略式代執行による除却
2022 (R4)	1	行政代執行による除却
合計	3	

※2023（令和5）年3月末時点

第4章 適正管理・利活用・発生抑制対策

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諸問題について、市民に対し広報活動を行い、情報発信及び普及啓発を図ります。

地域住民にとって身近な存在である自治会との連携は重要であり、官民が相互に協力して諸問題の解決に取り組むため、出前講座等を活用して空家等の諸問題に対する地域住民との意識共有を図ります。

また、今治市空家等対策委員会で実施した協議内容や取組みの状況等をホームページで公開する等、地域全体でその対処方策を検討・共有できるようにします。

市民に対する広報

空家に関する出前講座の実施
市のホームページによる広報 など

2 空家等の活用の促進に関する事項

空家等対策は、空家等の適正な管理への対策だけでなく、利用可能な空家を活用することにより空家等の増加抑制及び特定空家等の発生予防に努めることも重要です。

空家等の活用については、移住・定住による地域振興などと連携を図り、空家の利用促進や他用途の施設への転用等を促します。

また、空家等の発生抑制の観点から、永く使用し続けられるよう建物の質の向上を促します。

長期にわたって住み続けられる質の高い住宅ストックの取組みは、省エネルギー化・低炭素社会の構築に繋がり、SDGs への貢献を果たすこととなります。

(1) 移住促進事業との連携

利用可能な空家を活用するため、本市が実施している移住促進事業との連携により、空家の利用促進を図ります。

近年、特に島しょ部では、地域の特色であります「しまなみ海道の魅力」を生かした交流人口の増加と、それに伴う移住希望者の増加等により、空家の利活用を促進する要素が生まれています。

この機運を逃さず、さらに市全域にこの要素を発展させることができるよう、庁内の相談体制のうち移住・定住担当部署による移住者向けの空家の情報発信を行い、老朽危険空家等の対策と並行して空家等の利活用の促進に取り組むこととします。

2020（令和2）年12月には、今治市移住・定住・交流ポータルサイト「いまばり暮らし」内に、今治市空き家バンクによる空家物件の紹介ページ等を開設しました。

移住促進事業

住もういまばり！移住者住宅取得事業費補助金（2016(H28)～）
 住もういまばり！空き家リフォーム補助金（2016(H28)～）
 今治版「空き家バンク」(2020(R2)～)
 今治市移住支援事業費補助金（2021(R3)～）
 おいで今治！お試し移住滞在事業費補助金（2022(R4)～）
 おいで今治！しまなみサポートセンターの設置（2022(R4)～）など



今治で暮らす魅力 移住の進め方 PEOPLE SUPPORT 暮らしのGUIDE 空き家情報

HOME >



今治市内の空き家を買いたい人・借りたい人へ

今治市地域振興課 HP 引用

今治版「空き家バンク」登録・成約件数

年 度	地 区	登録件数	成約件数	
			賃貸	売買
2021(R2)	旧 今 治 市	0	0	0
	旧越智郡陸地部	3	0	0
	旧越智郡島しょ部	39	7	10
	小 計	42	7	10
2022(R3)	旧 今 治 市	7	1	0
	旧越智郡陸地部	10	0	0
	旧越智郡島しょ部	48	2	10
	小 計	65	3	10
合 計		107	10	20

2022（令和4）年3月末時点

(2) まちなかのにぎわい再生に向けた取組みとの連携

今治市都市計画マスタープランに定める公民連携によるまちなかのにぎわい再生に向けた取組みと連携を図り、空家や店舗などの利活用を促します。

(3) 空家等の発生抑制

現在、使用している家屋等に対し、長く住み続けられ、住み継ぐことのできる良質な住宅の普及を図るため、建築物の耐震化に対する補助制度を活用し、既存住宅の質の向上を促します。また、空家の他用途の施設への転用により空家等の発生を抑制し、有効活用を促します。

建築物の耐震化に対する補助

建築物の耐震診断・耐震改修費用の一部の助成 など

(4) 空家等の跡地の活用

空家等を除却した後の跡地については、所有者等に対して適正管理、有効活用を促します。また、地域貢献などに有効活用できるものは、所有者等以外の第三者が利活用する場合もあることから、地元自治会等との連携を図ります。

空家等の跡地の活用について

狭隘な集落地区内の駐車場、避難スペース など

3 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

(1) 空家等対策計画の公表

空家等対策計画は、一般住民が計画の内容について容易に知ることができ、かつ、広く本市の取組みを周知することのできるインターネットを有効活用し、本市のホームページで公表します。

(2) 補助金・融資制度

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金を有効活用し、管理不十分な空家等の除却や、発生抑制を促します。

補助金等について《再掲》

今治市老朽危険空家除却事業
住もういまばり！空き家リフォーム補助金 など

金融機関との連携

空家等の除却や改修費用について、県内の主要な金融機関の融資制度との連携を図ります。

(3) 空家等及びその跡地の活用の促進への助言

空家等及びその跡地の活用は建築基準法、都市計画法、消防法等の関係法令を遵守することが前提となっており、関係部署との連携を図りつつ、所有者等に対して適切な助言を行います。