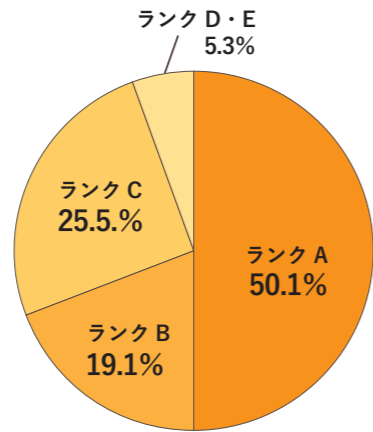


## 市内の利活用可能な建物は？

状態の良い空き家は積極的に利活用し、危険な空き家は早期に除却することが安全・安心な住環境づくりに繋がります。



市空家等実態調査(H28)

ランク A：小規模の修繕で利用可  
 ランク B：当面の危険性は少ない  
 ランク C：損傷が激しい  
 ランク D：修繕などの緊急度が高い  
 ランク E：解体などの緊急度が高い

### 空き家を放置するリスク

- 道路や隣家にまで草木や雑草が伸びる
- 電線にかかるくらい立木が生い茂る
- 軒板が歪み、瓦が落ちる。塀が崩れる
- 小動物などが侵入し、棲みつく

# 空き家問題 一緒に考えませんか？

近年、人口減少や高齢化にともない空き家が増えています。所有する物件の状態を把握したうえで、管理計画を立てることが大切であり、まずは相談することが解決の第一歩です。

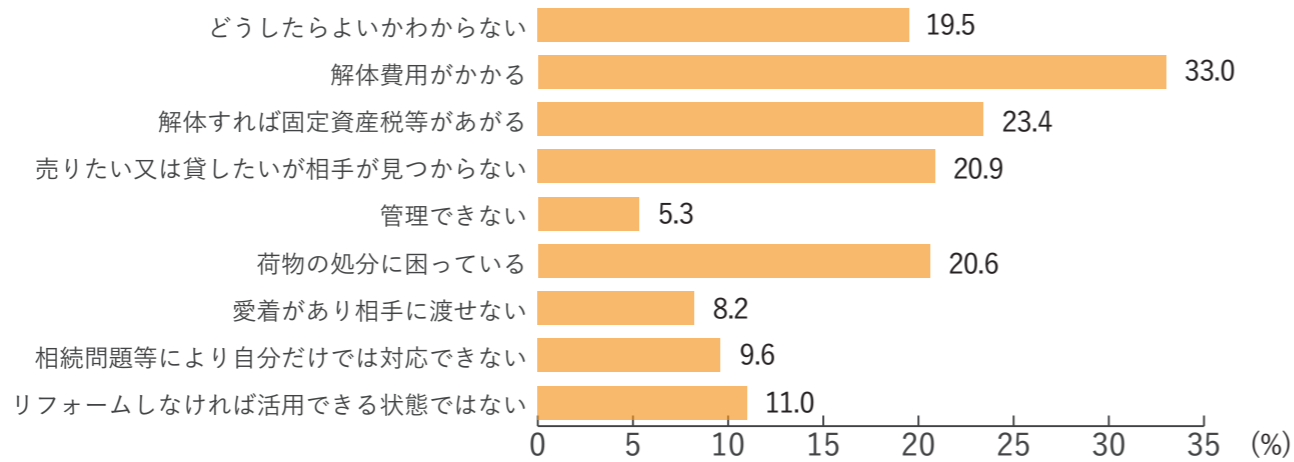
空き家の所有者は高齢者が多く維持管理が困難な現状

空き家を放置することでさまざまなリスクが高まります

空き家の半数以上が旧耐震基準で建築された建物



## 空き家の「困った」聞いてみました



市空家に関するアンケート調査(H30) ※一部抜粋

平成30年住宅・土地統計調査では、市内の空き家数2,380戸のうち一般住宅の空き家は、1,170戸となっています。また、令和元年空き家所有者実態調査（国土交通省住宅局実施）では、空き家所有世帯で家計を主に支える人の年齢は、65〜74歳が41.0%、75〜84歳が16.9%となっており、高齢者の割合が半数以上となっています。所有者本人が動けるうちに準備を始めることが重要です。

放置された空き家の周辺住民から、瓦の落下や剥がれた外壁の飛散、野生動物の棲みつき、害虫の発生などの苦情や相談が相次いでいます。これは景観面や衛生面だけでなく、不審者の侵入や、倒壊した場合に避難誘導を塞ぐなど、防犯・防災面を含めて多岐にわたる問題に波及します。また、それらにより他者に被害を与えた場合は、所有者に賠償責任が発生する可能性があります。

平成28年9月の空家等実態調査（市が実施）で判明した空き家等に対して平成30年に実施したアンケート調査によると、建築時期が昭和55年以前の建物（旧耐震基準で建築）は全体の61.4%を占めており、災害等での影響が懸念されます。空き家を利活用する場合には耐震診断事業、防災上危険性が高い空き家には、除却費に対する補助制度を活用できます。（詳細は都市整備課まで）

## 空き家所有者が希望する支援

「困っていること」「希望する支援」は繋がっています。



- ①不動産・建築・法律・税金等の専門家による相談（売却額や賃貸料、解体方法や費用、管理を依頼する場合の費用、税金や相続などの法的な問題、空き家を放置した場合に起こりうる問題など）
- ②解体費用の補助
- ③改修費用の補助
- ④管理代行者の紹介

## 空き家対策の基本方針

- 市全域で進める空き家に関する施策**  
今後、空家等対策計画を改訂し、適正な管理をされていない空き家は「管理不全空家」や「特定空家」と判断し、市が積極的に関与していく考えです。
- 所有者等の責務**  
所有者等が自らの責任により、的確な対応ができるよう意識啓発のための取り組みを推進
- 地域住民との協働**  
市民及び地元自治会との連携を強化
- 関係機関・民間団体との連携**  
関係機関との連携を強化し、所有者等から寄せられる相談は、民間団体と協力して対応
- 移住・定住の促進**  
移住希望者向けの住宅として空き家の情報を提供
- 施策の透明性・公平性**  
東温市空家等対策協議会での意見を踏まえ、特定空家等に対する措置は、公平かつ公正に判断

## 空き家を売りたい！貸したい！そんな時は、空き家バンクを

- 「物件所有者」と「利用希望者」とのニーズのマッチングを行います。空き家の売却、賃貸等を希望する人から空き家の情報提供を受け、空き家バンクへ登録した情報を市HP等に掲載することで空き家の有効活用を図るとともに、移住・定住を促進します。
- 登録の流れ**  
①空き家の売却や賃貸を希望する人は市に連絡します。  
※市が物件の外観確認を行い、登録可否をお知らせします。(状態によっては登録できない場合もあります)  
②登録可能な場合は、空き家バンク登録申請書を提出します。  
③市HP及び窓口で情報提供を開始します。  
④当事者間で交渉、契約を行っていただきます。  
☎地域活力創出課 ☎964・4414

地域活性化にも繋がる  
空き家バンク制度とは

## 専門家に聞く、空き家問題



(一社)松山宅建協会  
会長 佐伯 大地 さん

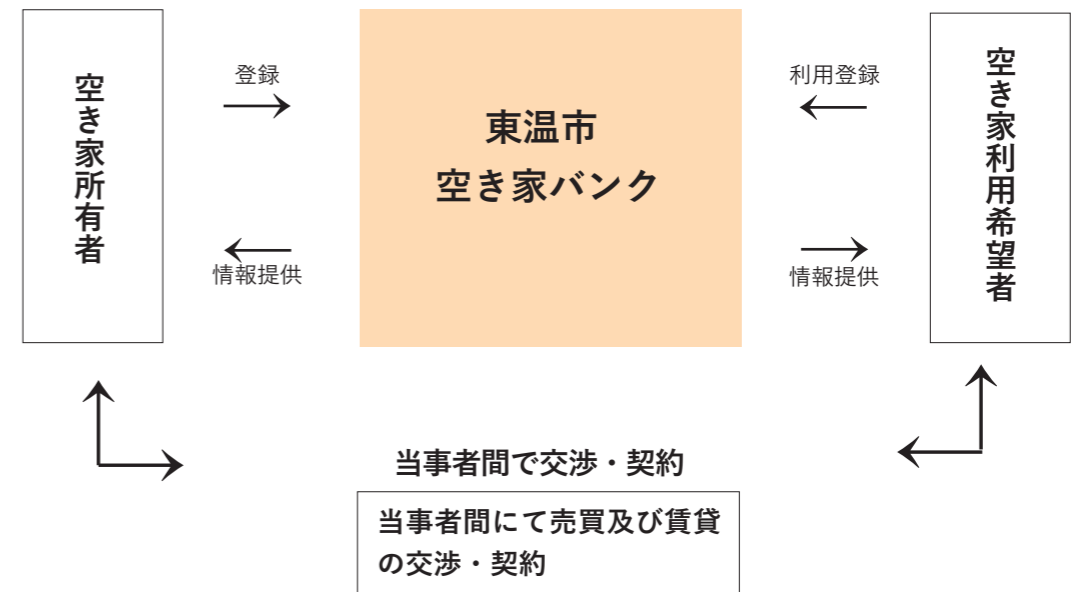
**所有物件の価値は？  
相談で早期対応を**  
空き家を長期間放置すると、電気や水道のライフラインが使えなくなっていることが多くあります。もし売却する場合を考えると資産価値を落とすことに繋がります。また、自分の所有している建物等の属する区域も資産価値に影響します。建物等が建っている土地は「市街化区域」「市街化調整区域」「都市計画区域外」の大きく3つの区域に分かれることを理解しておくことが大切です。

です。いざ、売却しようとした時に、建築に制限のある場所の建物であれば、売却することが難しいこともあります。まずは、所有している物件の価値を知っておくことが次のステップに繋がります。リスクを避けるためにも空き家になる前から管理計画を立てることが重要です。資産価値がある建物かどうか診断してもらったり、管理を委託したりして不動産業者等を頼ることも管理計画のひとつです。まずは何をすればいいのか分からない人も多いと思います。市役所や身近な不動産会社に相談することが第一歩。相談のうえ、方向性を決定し、次に繋げることが大切です。後回しにすることなく、早め早めの対応が重要です。

### 空き家対策啓発セミナー & 個別相談会

まずは初めの一步。専門家があなたの悩みにアドバイスします

- ◇開催日…2月18日⑩ 13時30分～(受付 13時～)◇会場…市役所4階 大会議室
- ◇内容…市の補助制度、空き家のリスク管理、空き家対策
- ◇個別相談会…土地や建物の専門家がアドバイスします。(当日受付 15時受付終了)  
※相談時間 15時30分～16時30分 土地建物の書類を持参すると詳しいアドバイスを受けられます。
- ◇主催…東温市(受託者 一般社団法人松山宅建協会)
- ☎都市整備課 ☎964-4412



## interview

富久 重信<sup>しげのぶ</sup>さん 千愛里<sup>ちえり</sup>さん 尋理<sup>ひろみち</sup>さん 詠都<sup>えと</sup>さん 元晴<sup>もとはる</sup>くん 達詞<sup>たつし</sup>くん(町東)

令和4年2月に、空き家バンクを利用して市内に転入しました。築40年近く経過する物件ですが、劣化が少なく、最低限のリフォームで済みました。以前住んでいた人が大切に使用していたことがよく分かります。元々の物件を生かしながらアトリエに使っています。アトリエの先の地下室はプラモデルなどの趣味部屋に。地下室を抜けると、裏には畑付きの庭が広がります。住宅の周りの景色も気に入っています。新築も随分増えましたが、昔の家にも良さがあります。周りにも空き家があるので、いつか子どもが溢れる地域になればと思います。

