

追補版

# 東温市空家等対策計画

平成31年3月

東 温 市

# 目 次

## 空き家に関するアンケート調査結果

(1) 調査概要.....	1
(2) 建築時期.....	2
(3) 現在の建物の利用状況.....	3
(4) 空き家になった理由.....	4
(5) 空き家になってからの期間.....	4
(6) 空き家の状態が続いている理由.....	5
(7) 現在の建物の状態.....	6
(8) 維持管理の頻度.....	7
(9) 維持管理を行っている人.....	7
(10) 維持管理を行っていない理由.....	8
(11) 今後建物をどうするのか.....	9
(12) 建物の利活用で困ること.....	10
(13) アンケート調査から見える東温市の空き家の分析結果.....	11
(14) 対策スケジュール.....	12

## 空き家に関するアンケート調査結果

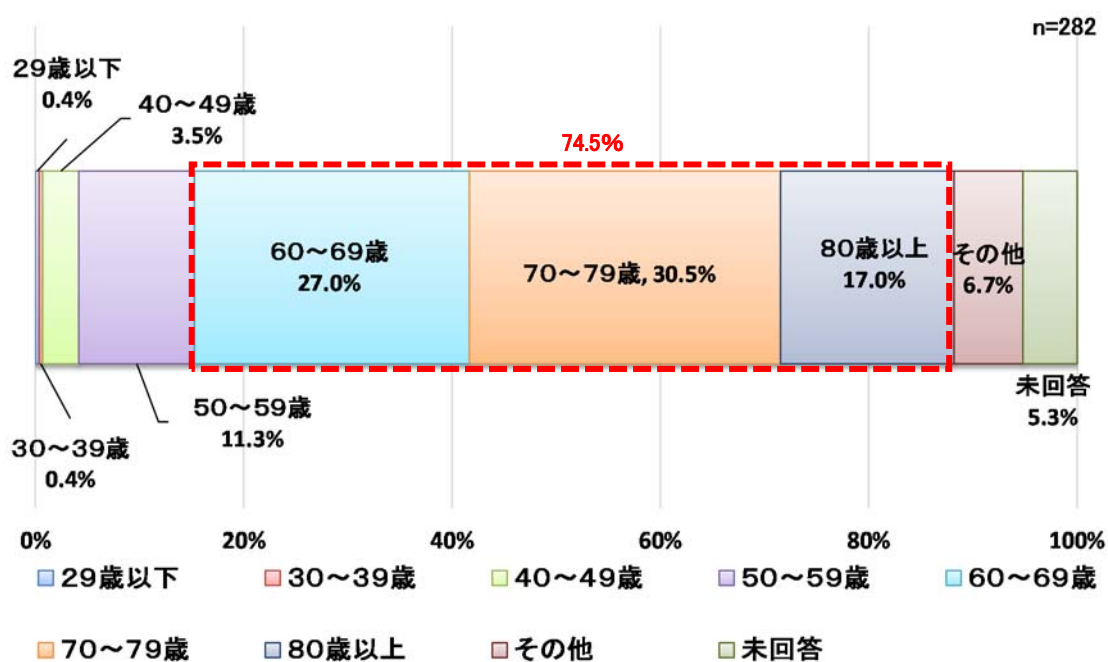
### (1) 調査概要

- 調査時期：平成 30 年 11 月 30 日～12 月 17 日
- 対象戸数：東温市空家等実態調査（平成 28 年度実施）で空家等と判明した 854 戸のうち 615 戸
- 調査対象者：対象戸数である 615 戸の地権者（所有者等）
- 配布方法：郵送配布、回収

調査票	調査対象者数 (配布数)	有効回収数	有効回収率
地権者(所有者等)	615	282	45.9%

### ■回答者について

所有者の年齢は、上位から「70～79 歳」30.5%、「60～69 歳」27.0%、「80 歳以上」17.0% となっています。60 歳以上の高齢者が全体の 74.5%を占めています。

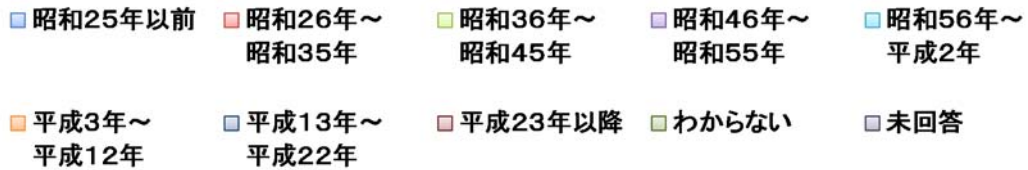
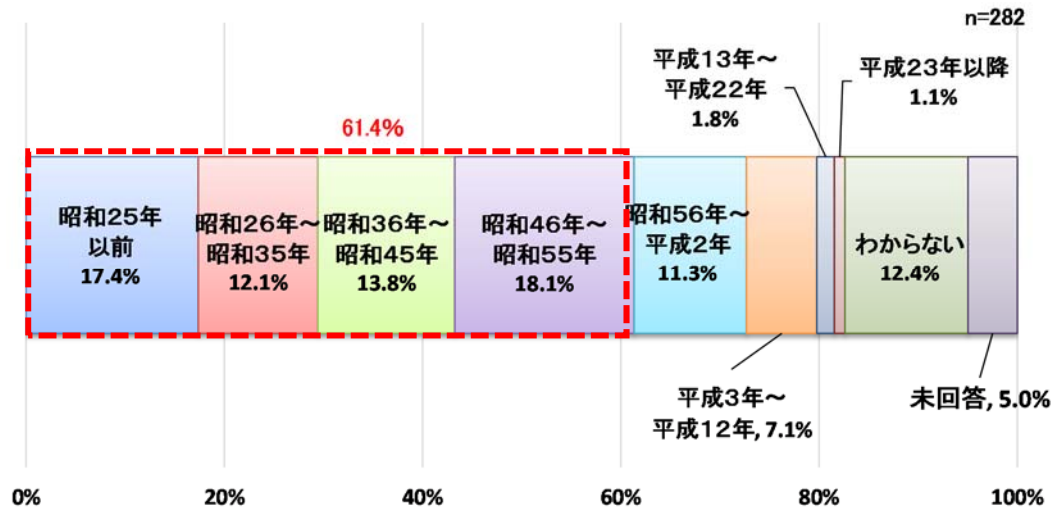


## (2) 建築時期

### ■対象となる建物の建築時期は、いつ頃ですか。〈単数回答〉

対象となる建物の建築時期は、上位から「昭和46年～昭和55年」18.1%、「昭和25年以前」17.4%、「昭和36年～昭和45年」13.8%となっています。

建築時期が昭和55年以前（建築基準法施行令改正前「旧耐震基準」）になる物件は築38年以上となり、全体の61.4%を占めています。

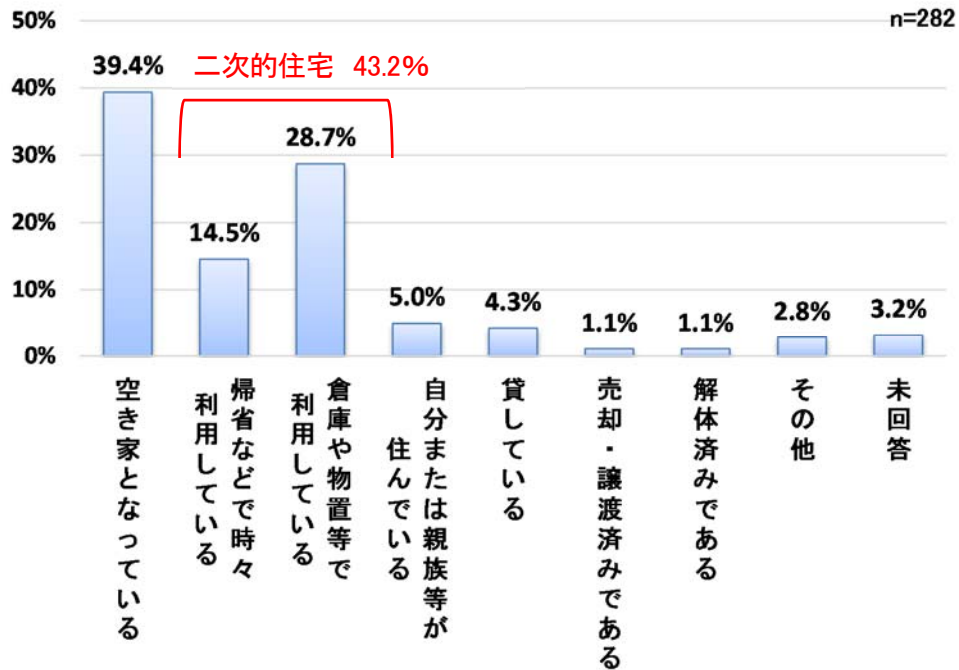


### (3) 現在の建物の利用状況

#### ■現在、建物は利用されていますか。〈単数回答〉

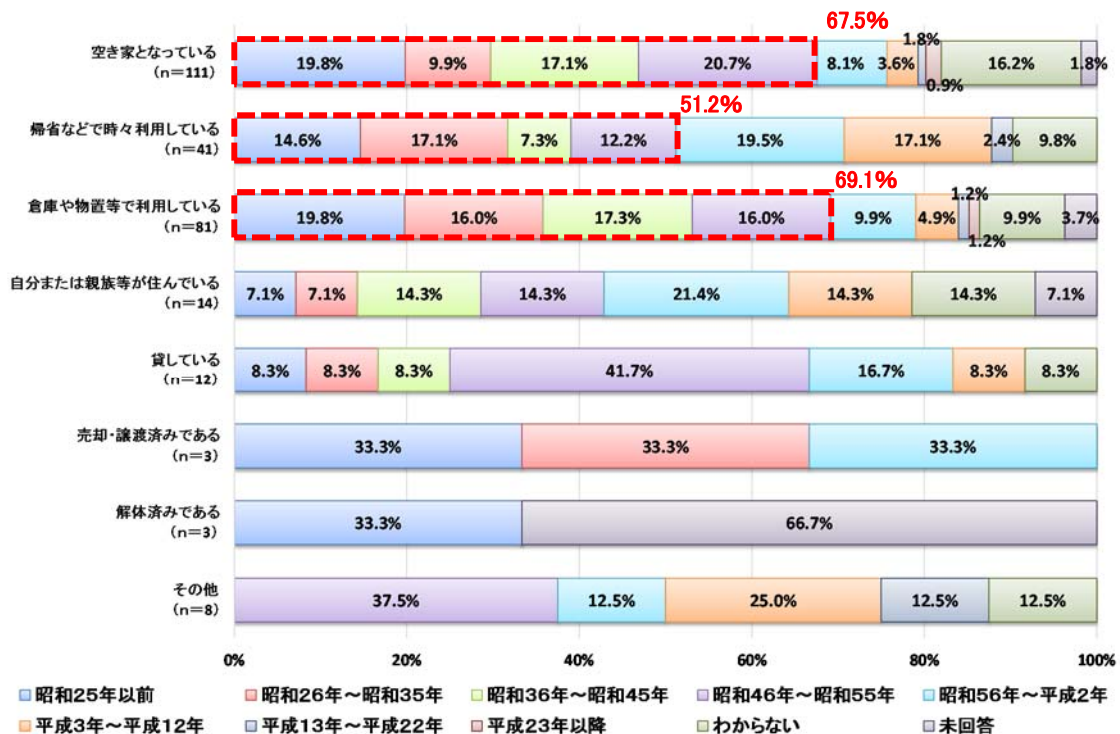
現在の建物の利用状況は、上位から「空き家となっている」39.4%、「倉庫や物置等で利用している」28.7%、「帰省などで時々利用している」14.5%となっています。

空き家は全体の82.6%となっています。空き家のうち二次的住宅は全体の43.2%となります。



#### ■利用状況別と建築時期のクロス集計

利用状況別に建築時期が昭和55年以前（建築基準法施行令改正前「旧耐震基準」）の割合をみると、「空き家となっている」では67.5%となっています。二次的住宅では、「帰省などで時々利用している」51.2%、「倉庫や物置等で利用している」69.1%となっています。

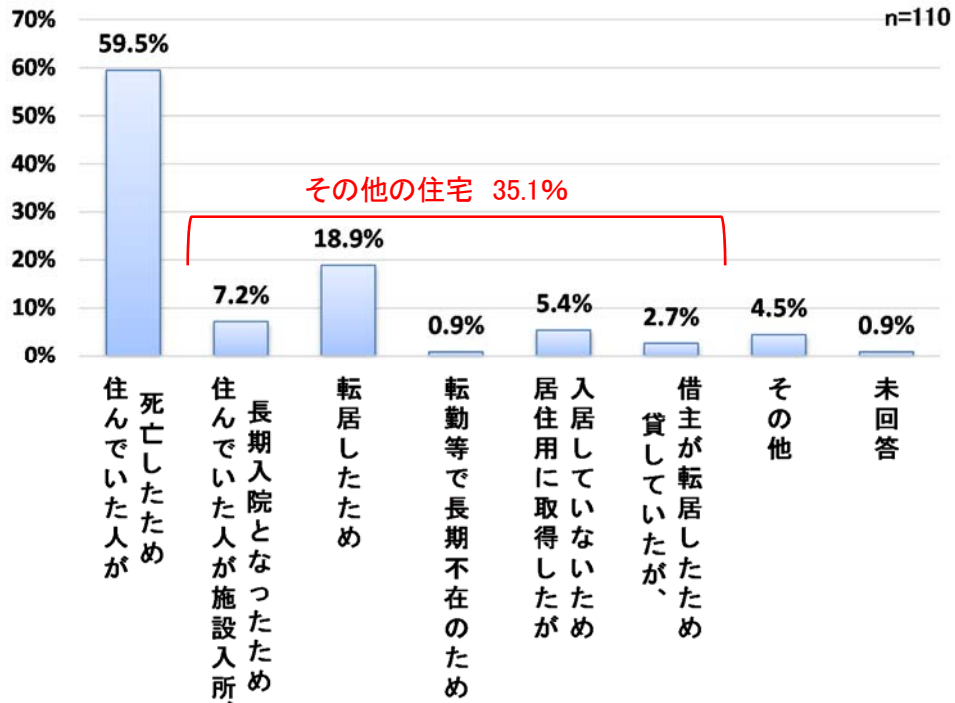


#### (4) 空き家になった理由

##### ■空き家になった理由を教えてください。〈単数回答〉

空き家になった理由は、上位から「住んでいた人が死亡したため」59.5%、「転居したため」18.9%となっています。

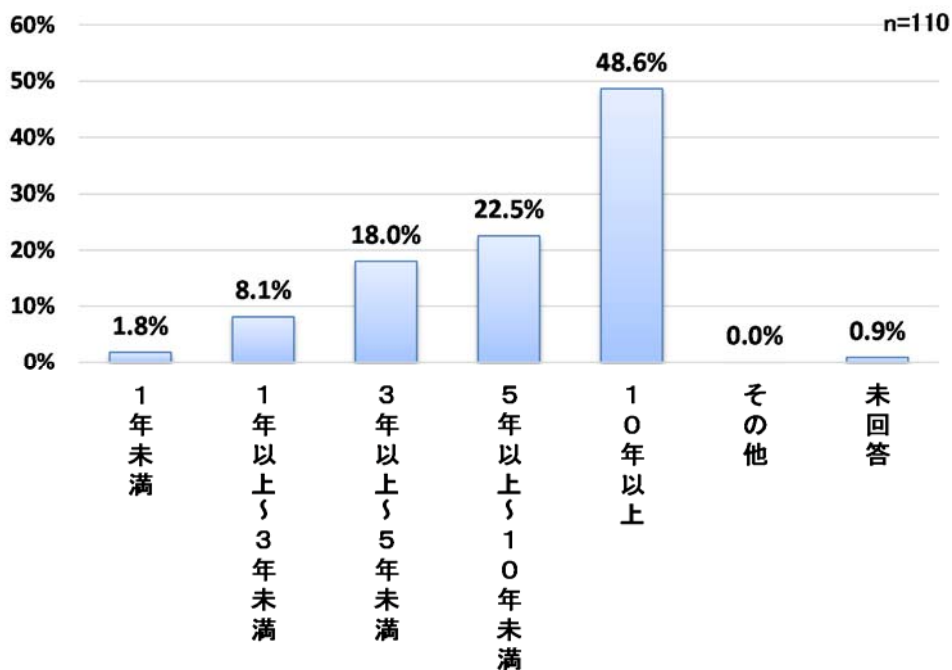
空き家のうちその他の住宅が35.1%となっています。



#### (5) 空き家になってからの期間

##### ■空き家になってから、どのくらいの期間ですか。〈単数回答〉

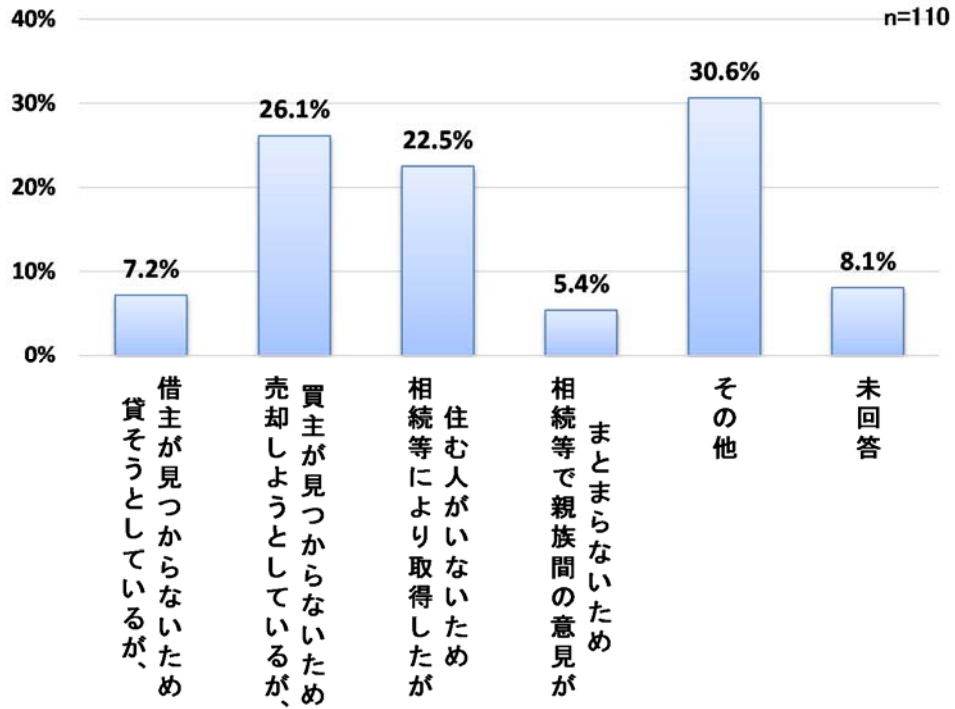
空き家になってからの期間は、上位から「10年以上」48.6%、「5年以上～10年未満」22.5%、「3年以上～5年未満」18.0%となっています。



(6) 空き家の状態が続いている理由

■空き家の状態が続いている理由をお答えください。〈単数回答〉

空き家の状態が続いている理由は、上位から「売却しようとしているが、買主が見つからないため」26.1%、「相続等により取得したが住む人がいないため」22.5%となっています。

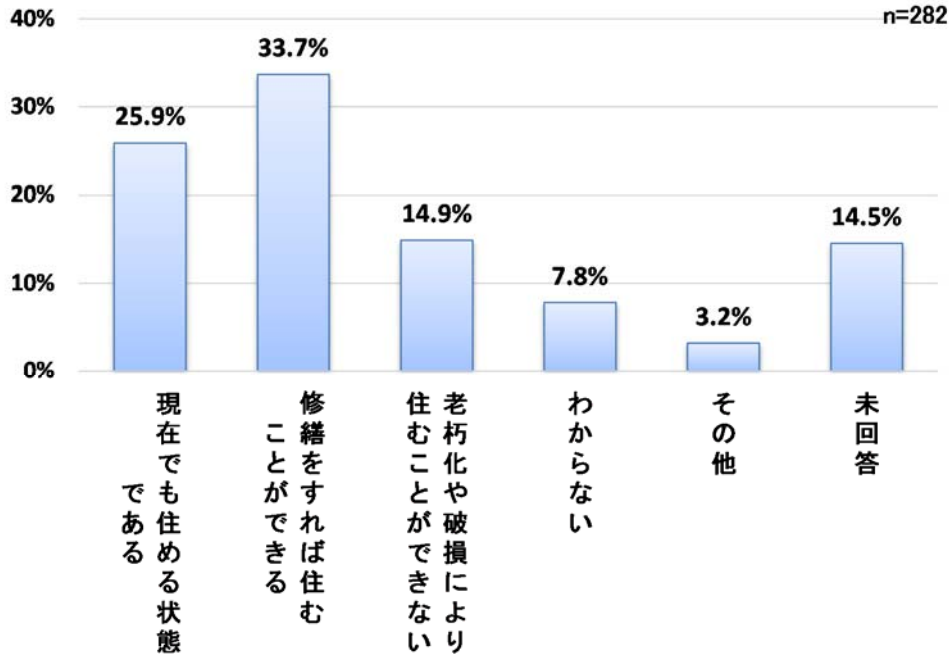


## (7) 現在の建物の状態

### ■現在、対象となる建物はどのような状態ですか。〈単数回答〉

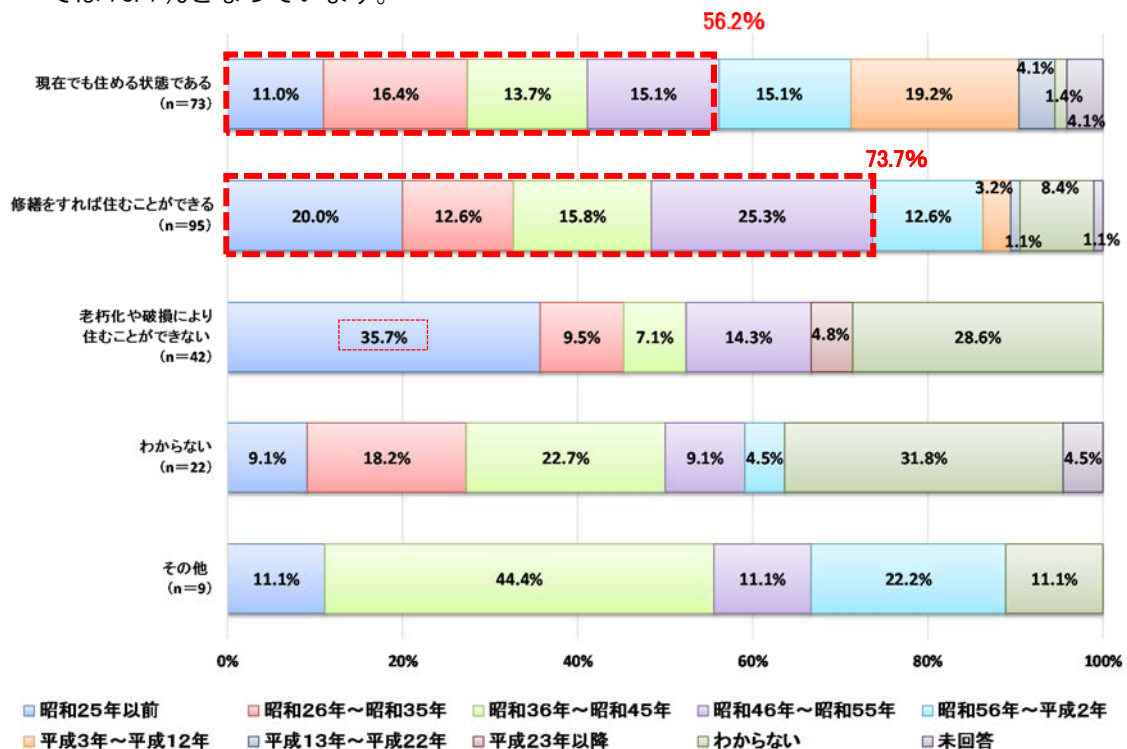
現在、対象となる建物の状態は、「修繕をすれば住むことができる」33.7%、「現在でも住める状態である」25.9%となっています。

現在、住むことができない状態の建物は14.9%になっています。



### ■建物の状態別と建築時期のクロス集計

建築時期が昭和55年以前（建築基準法施行令改正前「旧耐震基準」）の築年数38年以上の割合をみると、「現在でも住める状態」では56.2%、「修繕をすれば住むことができる」では73.7%となっています。



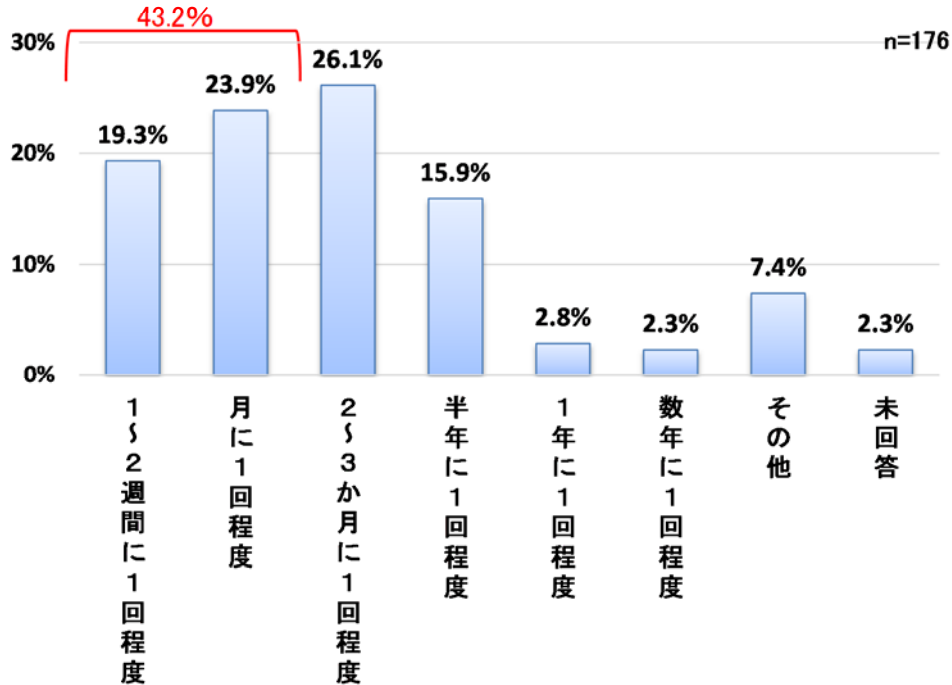


## (8) 維持管理の頻度

■対象となる建物の維持管理は、どのくらいの頻度で行っていますか。〈単数回答〉

対象となる建物の維持管理の頻度は、上位から「2～3か月に1回程度」26.1%、「月に1回程度」23.9%、「1～2週間に1回程度」19.3%となっています。

1ヶ月以内の手入れしている状況は全体の43.2%となっています。

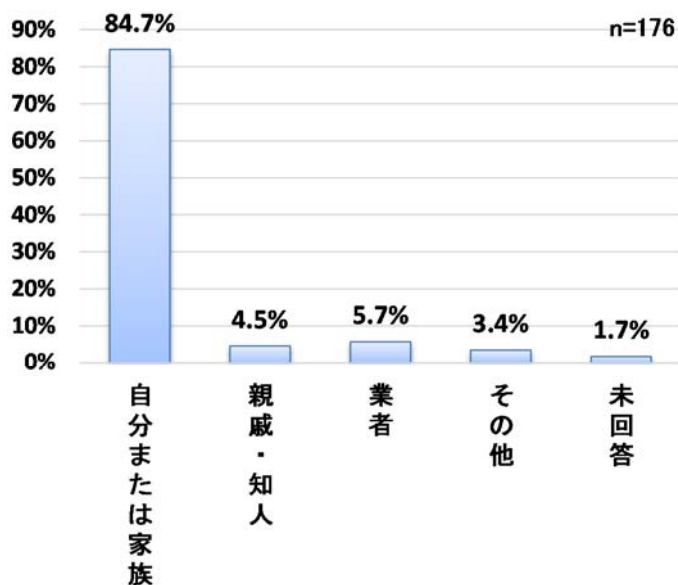


## (9) 維持管理を行っている人

■対象となる建物の維持管理は、だれが行っていますか。〈単数回答〉

対象となる建物の維持管理している人は、「自分または家族」84.7%となっています。

空き家の管理は所有者かその家族が行っている実態が分かります。



(10) 維持管理を行っていない理由

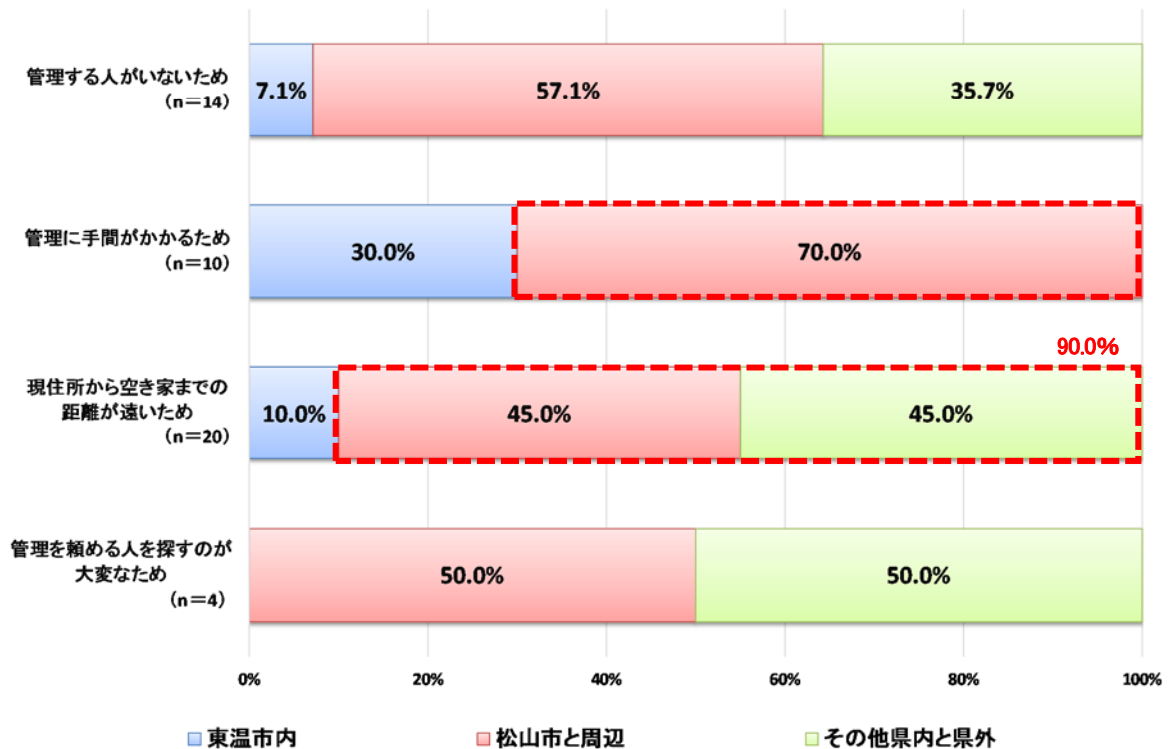
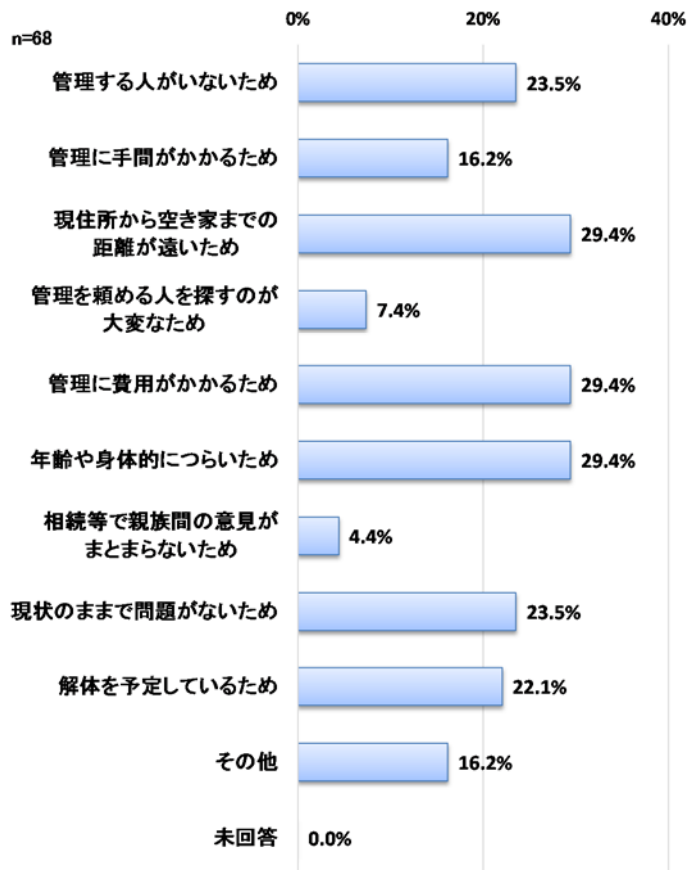
■対象となる建物の維持管理を行っていない理由をお答えください。〈複数回答〉

対象となる建物の維持管理を行っていない理由の上位3つは、「現住所から空き家までの距離が遠いため」「管理に費用がかかるため」「年齢や身体的につらいため」と、それぞれ29.4%となっています。

現状のままで問題がない建物は、全体の23.5%となっています。

■維持管理を行っていない理由と所有者の居住地のクロス集計

維持管理を行っていない理由を所有者の居住地別に見ると、「管理に手間がかかるため」と回答した人のうち、70.0%が松山市と周辺に居住しています。「現住所と空き家物件との距離が遠いため」と回答した人のうち、90.0%が東温市外に居住しています。



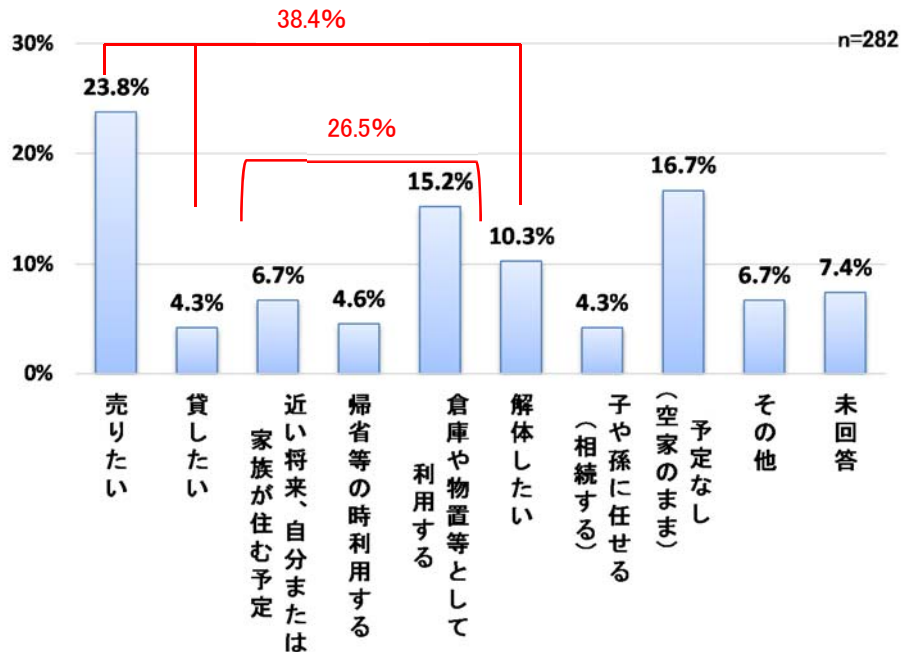
## (11) 今後建物をどうするのか

### ■今後、対象となる建物をどのようにされますか。〈単数回答〉

対象となる建物の維持管理の今後については、上位から「売りたい」23.8%、「予定なし（空き家のまま）」16.7%、「倉庫や物置等として利用する」15.2%となっています。

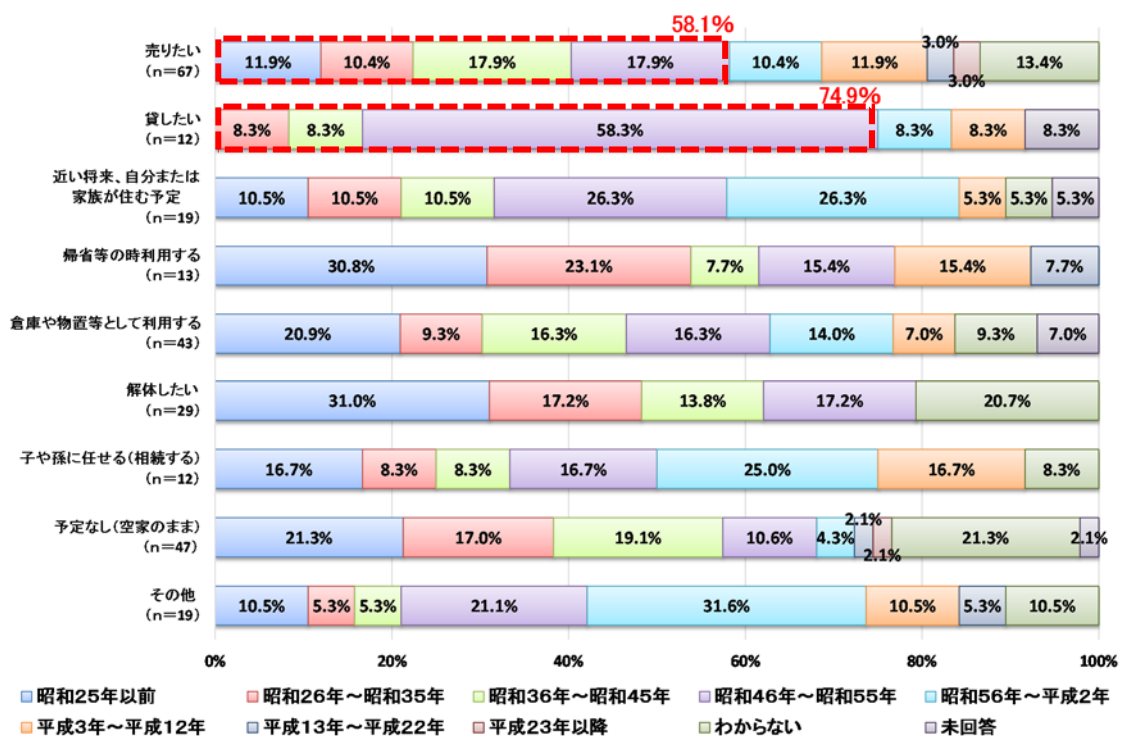
今後も所有者が居住、帰省時の利用、倉庫や物置として何らかの利用をしていく意向は、全体の26.5%となっています。

対象となる建物を売る、貸す、解体する意向は、全体の38.4%となっています。



### ■今後建物をどうするかと建築時期のクロス集計

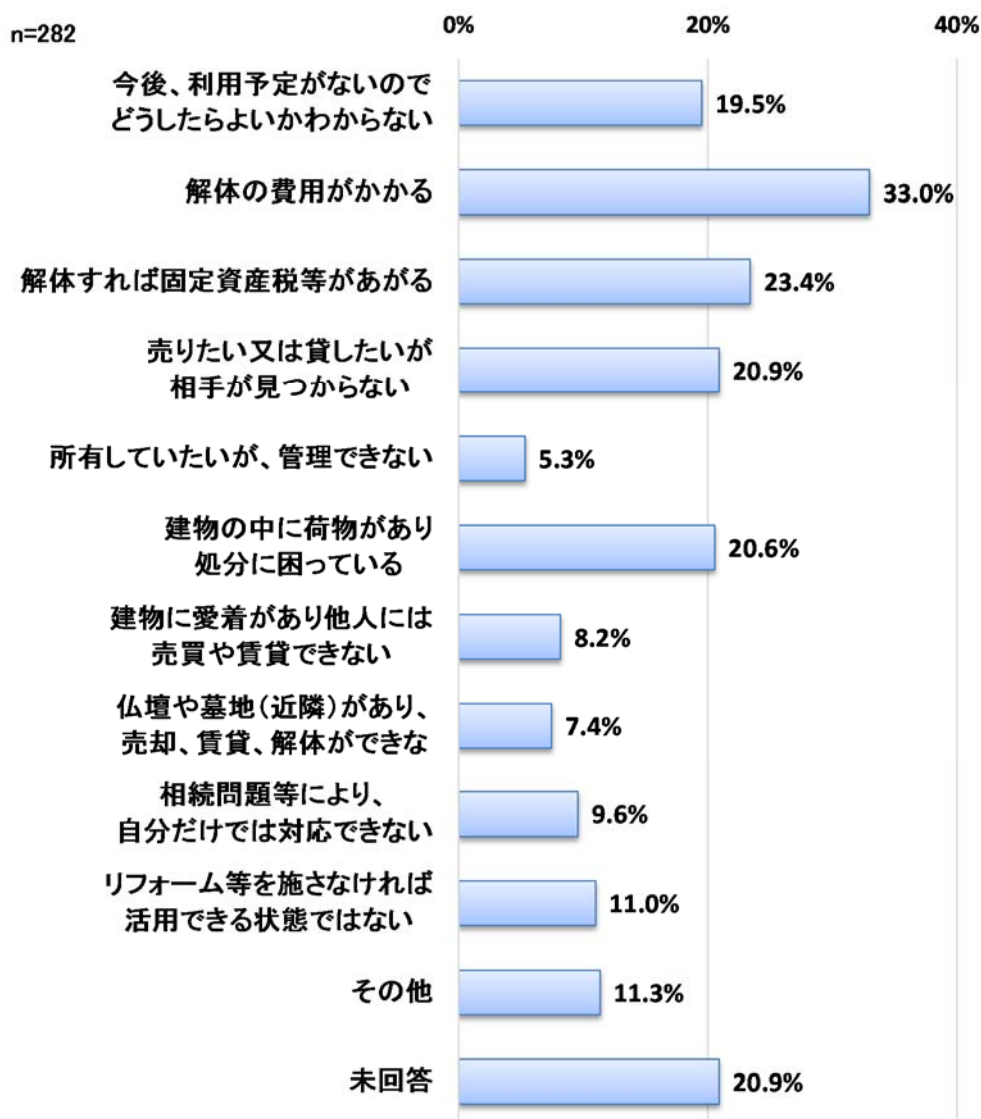
建築時期が昭和55年以前（建築基準法施行令改正前「旧耐震基準」）の築年数38年以上の割合をみると、「売りたい」では58.1%、「貸したい」では74.9%と老朽度が高く安全性の低い物件が多く占める中で売却や賃貸による空き家から利活用への転換は難しい状況がうかがえます。



## (12) 建物の利活用で困ること

### ■対象となる建物の利活用についての困りごとや心配事がありますか。〈複数回答〉

対象となる建物の利活用についての困りごと等は、上位から「解体の費用がかかる」33.0%、「解体すれば固定資産税等があがる」23.4%、「売りたい又は貸したいが相手が見つからない」20.9%、「建物の中に荷物があり処分に困っている」が20.6%となっています。



### (13) アンケート調査から見える東温市の空き家の分析結果

#### ■老朽危険空き家が多く、周辺的生活環境への影響が懸念される

建築時期が昭和55年以前（建築基準法施行令改正前「旧耐震基準」）の築年数38年以上の建物が占める割合は、建物の利用状況別に「空き家となっている」のうち67.5%、「帰省などで時々利用している」のうち51.2%、「倉庫や物置等で利用している」のうち69.1%となっています。東温市の空き家はいずれも5割以上の物件が、地震災害などに対する安全性が低い危険な空き家が多い状態です。

建築時期が昭和55年以前の建物が占める割合を建物の状態別に見ると、「現在でも住める状態」のうち56.2%、「修繕をすれば住むことができる」のうち73.7%であり、今後修繕し住める状態であっても建物の老朽度が高く、上記と同様に、地震災害などに対する安全性は低いことがうかがえます。また、「住むことができない」物件は、昭和25年以前の建物が35.7%を占めていることから、管理が不十分な放置状態であると想定され、周辺的生活環境に悪影響を及ぼす物件が今後も増えていくと思われます。

#### ■賃貸や売却に資する物件が少ない

東温市の空き家は、10年以上空き家の状態がおよそ半数であること、また、建築時期が昭和55年以前（建築基準法施行令改正前「旧耐震基準」）の築年数38年以上の割合が全体の6割以上であり、賃貸や売却に資する空き家物件は少ない状態です。

#### ■所有者の市外への転居による二次的住宅が多く、適正な管理が難しい

東温市の空き家の維持管理上の課題として、「現住所からの距離」、「年齢、健康上の問題」、「費用の問題」が挙げられ、これらの理由により維持管理が難しくなっているようです。

とりわけ特徴的なのが、東温市の空き家のうち二次的住宅（別荘及びたまに寝泊まりする人がいる住宅）が43.2%の現状で、維持管理を行っていない理由である「管理の手間がかかる」「現住所と空き家物件との距離が遠い」「管理を頼める人を探すのが大変」の3つをそれぞれ所有者の居住地別の割合で見ると、ほとんどが近隣の松山市とその周辺市町、その他の県内市町と県外に在住している状況です。東温市の空き家のうち二次的住宅が多くなっている要因は、所有者が市外に転居していることが挙げられます。

#### ■所有者が高齢であることから、空き家の発生が今後も続いていく

東温市の空き家発生は、所有者が死亡したことにより空き家となる場合が59.5%で半数以上であり、その他の住宅35.1%と合すると94.6%となっています。

現在の物件の所有者の年齢60歳以上が約74%であることから、今後も所有者の入院、施設への入居、転勤や転居、所有者死亡による空き家発生が増えていくと予想されます。

東温市の空き家発生の要因は、「所有者が高齢であること」、「賃貸や売却のための空き家が少なく居住世帯が不在となっていること」によるものが多くなっています。

#### (14) 対策スケジュール

アンケート分析結果より、本市の空家等対策は、下記のスケジュール表のもと行っていきます。

対策	業務内容	実施スケジュール										
		H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37	H38	H39	
発生予防	リーフレット	作成	配布（公共施設・コンビニ等）									
	市民への情報発信	継続実施（広報・ホームページ・講習会等）										
利活用	利活用の推進	継続実施（空き家バンク・相談会等）										
除却	老朽危険空家除却事業	継続実施										

東温市空家等対策計画（追補版）

発行／愛媛県東温市

〒791-0292 愛媛県東温市見奈良 530 番地 1

TEL／089-964-2001(代) FAX／089-964-1609

発行日／平成 31 年 3 月

編集／東温市産業建設部都市整備課