

推進体制

空家等をもたらす問題は、建築、環境、景観、消防、防犯といった多岐の分野にわたっており、また、市内においても関係課による組織横断的な対応が求められています。本市では、空家等に係る相談の総合窓口を設置するとともに、関係法令に基づき対応を進めていくため、次のような体制を整備しています。

関係団体との連携強化

空家等をもたらす問題の解決に向け、関係団体で連携して空家等の増加の抑制、活用、措置等の総合的な取組を推進します。

令和4年11月に伊予市を含む関係5団体で「伊予市における空家等対策の推進に関する協定」を締結しました。これにより、相談体制強化をはじめ、各団体が有する専門的な知識やノウハウを活用し、空家等対策に関する適切で迅速な対応による問題解決を図っています。

【連携による具体的な取組】

- ・市民や所有者等への啓発・相談に関すること
- ・空家等の発生予防や、適切な管理に関すること
- ・空家等の流通及び活用の促進に関すること
- ・空家等の権利関係に関すること
- ・空家等対策に必要な情報の共有及び発信に関すること など

総合相談窓口（ワンストップ）の専門的対応

伊予市では、空き家対策室を中心に空家等の対策に取り組んでいますが、関係団体との連携によって、空家等対策の総合相談窓口（ワンストップ）を設置しています。

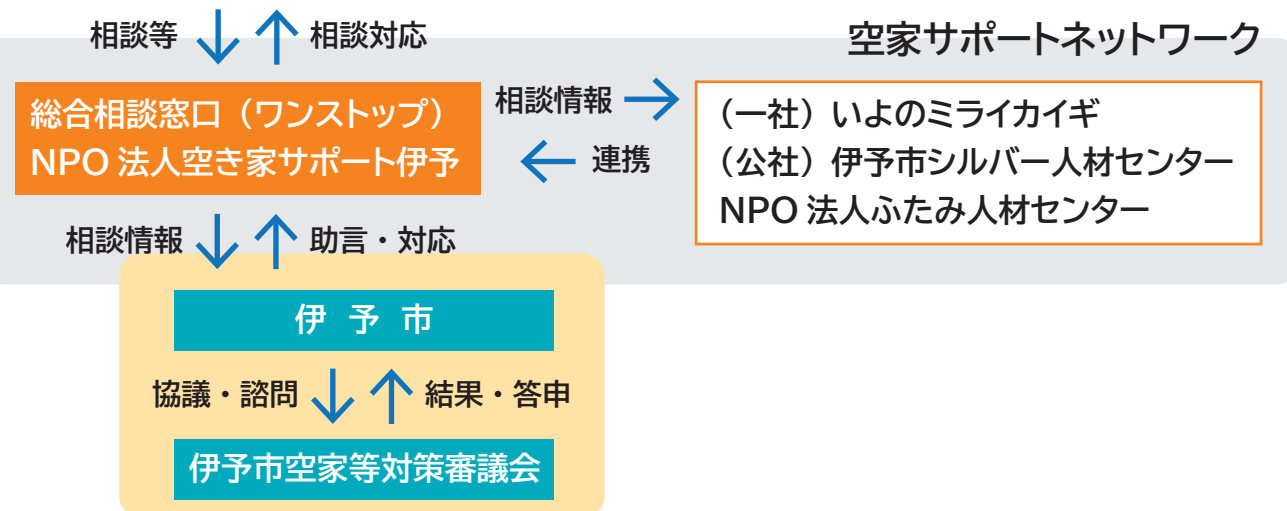
総合相談窓口（ワンストップ）では、相談内容を関係団体で共有し、専門的な知見からの助言を受け、相談者に応答するとともに相談者と専門家をつなげています。

【具体的な取組】

- ・空家等所有者の相談への総合対応
- ・空き家バンクの情報提供と登録の推進
- ・空家等対策に必要な情報の共有及び発信に関すること <再掲> など

市民（相談者）

空家サポートネットワーク



伊予市空家等対策計画〈概要版〉

計画期間：平成30年度（2018）～令和7年度（2025）

「空家等」及び「特定空家等」とは

空家等 (空家法第2条第1項)

概ね年間を通じ、居住その他の使用実績がない以下のものをいいます。

- 建築物又はこれに附属する工作物（門、塀、看板等）及びその建築物の敷地。
※立木その他の土地に定着する物を含みます。



特定空家等 (空家法第2条第2項)

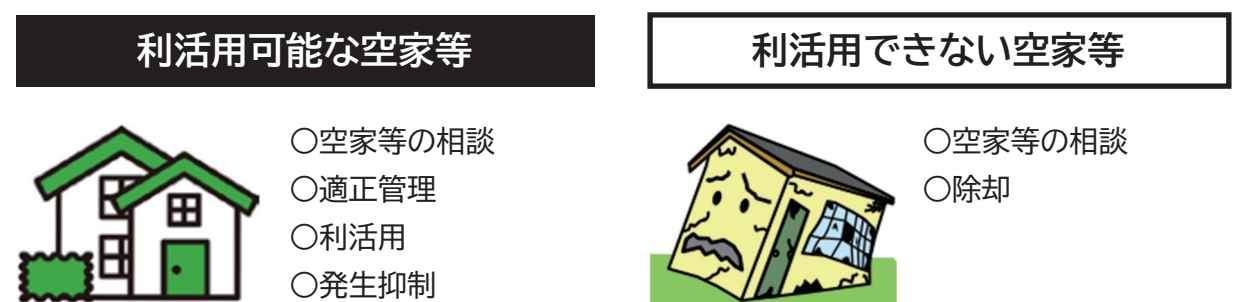
空家等のうち、次の状態のものをいいます。

- ①放置すれば、倒壊など著しく保安上危険となるおそれのあるもの
- ②放置すれば、著しく衛生上有害となるおそれのあるもの
- ③適切な管理が行われず、著しく景観を損なっているもの
- ④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なもの

空家等対策の基本理念

- ①所有者等による適正管理の促進
- ②地域住民との連携
- ③関係機関・民間団体との連携
- ④移住・定住の促進に向けた空家等の有効活用
- ⑤管理不全空家等への的確な対応
- ⑥施策の透明性や空家等の措置に対する公平性の確保

※空家等対策は、以下のように多岐にわたります。





空家等対策の具体的な取組

1. 空家等の発生予防

●市民への情報発信

空家等対策を進めるためには、空家等についての意識を広く市民の間で醸成することが必要です。地域に空家等が増加すると、防犯や防災の面で周辺の住環境に悪影響が生じるおそれがあることから、空家等に関する問題意識を高めることが、空家等の発生抑制につながるものと考えられます。このため、関係部局や関連団体、地域等が連携し、市民に対する周知・啓発を行います。

また、高齢単身世帯については、施設入所や転居等により、将来空家等になると予想されるため、居住者等に空家等の問題を認識してもらい、事前に適切に対応することを促す必要があります。そこで、福祉・医療事業者等や、関係部局等とも連携して、空家等対策に関する情報提供に取り組みます。

●空家等所有者等への意識啓発

空家等の管理責任は第一義的には所有者等にあり、所有者等は、周辺の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責務があります。

しかしながら、「空家等の問題を認識していない」、「空家等対策の必要性を実感しているものの、相談相手や方法が分からない」、「所有者が遠方に居住しており十分な管理ができない」など所有者等のさまざまな理由により適切な管理が行われていない空家等が市内に点在しているのが現状です。

そこで、空家等に関する総合的な情報を掲載したリーフレットの作成や、空家等に関するセミナーや講演会、相談会を実施するなど、所有者等への意識啓発を図り、適切な管理等を促進します。

2. 適正管理の促進

良好な空家等が管理不全の状態にならないための予防保全、管理不全の空家等により住環境が阻害されることの防止等、所有者等による適切な管理を促進します。

また、本市では、住宅の約8割が木造住宅であり、このうち昭和56年以前の住宅については、現在の建築基準法上の基準を満たしていない住宅も多く、増築等の制約を受けるためリフォーム等が進みにくい状況にあります。このため、「伊予市木造住宅耐震診断支援事業」及び「伊予市木造住宅耐震改修支援事業」等を活用し、既存住宅の質の向上に取り組みます。

伊予市木造住宅耐震診断支援事業	
耐震診断費用補助	<p>■「愛媛県木造住宅耐震診断事務所」の登録を受けた建築士事務所に、申請者が依頼し耐震診断するものです。</p> <p>◇耐震診断にかかった費用(消費税抜き金額)のうち4万円を限度に補助します。(千円未満の端数が生じたときは、これを切り捨てます。)</p>
耐震診断技術者派遣	<p>■「愛媛県木造住宅耐震診断事務所登録要綱」で定める耐震診断技術者を、申請者の住宅に派遣し耐震診断するものです。</p> <p>◇診断結果に対する評価料で、3千円又は9千円+消費税(評価を行う機関により違いが生じます。)</p>
伊予市木造住宅耐震改修支援事業	
補助金額	<p>■耐震診断の支援の対象となる住宅、耐震診断を実施し評価を受け、補強が必要と判断された住宅等に対して耐震改修工事費用の一部を補助します。</p> <p>◇耐震改修事業として、耐震改修工事にかかった費用のうち100万円を上限に5分の4を補助、改修設計費のうち5万円を上限に6分の1を補助、工事監理費のうち2万円を上限に3分の1を補助します。「代理受領制度」が利用できます。</p> <p>◇耐震シェルター設置工事として、工事にかかった費用のうち40万円を上限に補助します。</p>

3. 空家の利活用促進

●空き家バンクの活用促進

空き家バンクの認知度向上及び登録物件数の充実を図るため、市ホームページや広報いよしへの掲載、空家セミナーや個別相談会の開催等さまざまな取組により、周知・啓発を図ります。

また、伊予市移住サポートセンター「いよりん」と連携し、移住定住希望者のニーズと空家等の所有者等とのマッチングの充実を図ります。

●移住定住者のための住宅改修支援

「伊予市移住者住宅改修支援事業」を実施し、定住促進と地域の活性化を図ります。

●市場流通の活性化

空き家バンク制度やこれと連携した移住定住支援の取組等の関連制度の情報を周知し、空家等の物件情報をより多くの住宅取得希望者に提供するとともに、インスペクション(住宅診断)や既存住宅売買瑕疵保険等の普及啓発を行うことで、空家の流通を促進します。

●維持管理

関連5団体での協定締結により実施される空家等対策総合窓口での所有者等への相談対応を通して、空家の適正な維持管理や利活用につなげます。

4. 管理不全な空家等の解消

●空家法に基づく措置の実行

空家法の施行により、周辺に深刻な影響を与える危険な空家等(特定空家等)については、行政指導や行政処分を行うことが可能となりました。これらの空家等については、周辺へ与える危険の解消を最優先とし、空家等及びその跡地の安全性の向上に取り組みます。

●特定空家等への対応

特定空家等に該当する建築物等は、結果として地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしています。市は、市民の生命、身体又は財産の保護、生活環境の保全を図るため必要な措置を講じます。

●老朽危険空き家除却事業

本市では、老朽化した空家(特定空家等を含む)の除却を進めるため、所定の要件を満たす空家等の除却にかかる費用の一部を補助する「伊予市老朽危険空き家除却事業」を行っています。

●空き家解体ローンの活用

県内の主要な金融機関において、空き家解体ローンを取り扱っています。

5. 跡地の活用

●管理者意識の醸成・啓発

除却した後の跡地については、草木の繁茂等により地域に悪影響を及ぼすことのないよう、当該土地の所有者による適切な管理を促進します。

●地域等による活用への支援

地域の安全・安心の確保や良好な住環境を確保するため、除却後の跡地を子どもたちの遊び場所や高齢者の憩いの場、さらには公共に資する防災空地などとして利用する場合には、空家等の除却や跡地整備への支援について検討します。