

3-1 空家のリユースとリメイク

空家の有効利用を考えていくうえで、**耐震強度**は大きなポイントです。

昭和 53 年（1978 年）に発生した宮城県沖地震をきっかけに、耐震基準の見直しが進められ、昭和 56 年（1981 年）6 月から新たな耐震基準が用いられています。

当市は**南海トラフ地震防災対策推進地域**に指定されており、耐震強度は大きなポイントです。

新耐震基準が適用されていない住宅については、木造住宅耐震診断補助事業や木造住宅耐震改修補助事業を活用して、対応を進めることも可能です。

木造住宅耐震診断補助事業

当市では、近い将来発生すると言われていた南海トラフ等巨大地震に備え、木造住宅の耐震診断にかかる費用の一部を補助します。

木造住宅耐震改修補助事業

当市では、南海トラフ等巨大地震に対する住宅の安全性の向上を図るため、木造住宅の耐震改修工事にかかる費用の一部を補助します。

住宅耐震化促進リフォーム等補助事業

市内の既存住宅の耐震化を促進し、省エネルギー化や居住環境の質の向上を図り、住宅の耐震化率の向上と併せて住宅投資の波及効果による市内経済の活性化に資することを目的とし、市民が市内施工業者を利用して、個人住宅のリフォーム等を行う場合にその経費の一部を助成します。

* 当市建築住宅課建築係（28-6183）までお問合せください。

既存住宅のインスペクション（建物状況調査）

既存住宅の性能や品質などに対する消費者の不安を払拭し、安全・安心で良質な既存住宅の流通を促進するため、**インスペクション（建物状況調査）**の普及が進められています。

建物状況調査とは、既存住宅の売買時に建築士等が建物の劣化状況（基礎、外壁等のひび割れ、雨漏り等の劣化事象・不具合事象の状況）を目視、計測等により調査するものです。既存住宅の流通を促進するために必要な安心を支えるものといえます。

既存住宅の売買に際して、売主又は買主が希望すれば、宅建業者から斡旋を受けることができます。

建物状況調査の調査対象は、建物の構造耐力上主要な部分や雨水の侵入を防止する部分です。これらの部分の状況を確認するため、既存住宅売買瑕疵保険の検査基準と同等のものである既存住宅状況調査方法基準に従い、住宅の構造に応じた調査対象部位を調査します。

ア：構造耐力上主要な部分に係る調査対象部位の例

基礎、土台及び床組、床、柱及び梁、外壁及び軒裏、バルコニー、内壁、天井、小屋組

イ：雨水の浸入を防止する部分に係る調査対象部位の例

外壁、内壁、天井、屋根

建物状況調査の結果を活用して既存住宅売買瑕疵保険に加入するためには、住宅瑕疵担保責任保険法人の登録を受けた検査事業者の検査人が建物状況調査を実施し、建物状況調査の結果、劣化・不具合等がない等一定の条件を満たす必要があります。



基礎



土台・床組、基礎



バルコニー



小屋組・梁

(国土交通省 HP から引用)

また、**既存住宅売買瑕疵保険**も整備されています。詳しくは宅建業者等にお問合せください。

えひめ空き家情報バンク

県外からの移住を促進する目的で、愛媛ふるさと暮らし応援センターが「えひめ空き家情報バンク」を開設し、宅地建物取引業団体とともに運用をしています。この空き家情報バンクを活用する方法もあります。

**空家のまま放置せずに
リメイクとリユースを進めましょう!**



3-2 空家のリサイクル

空家のリメイクやリユースを進めていくことは、社会全体としても大切なことです。しかし、それが適さない空家については、空家のリサイクルを検討しなければなりません。

それは、空家が占有している空間すなわち敷地の再利用です。リメイクやリユースに適さない空家は、所有者個人に便益をもたらさないだけでなく、地域にとってもマイナスの存在です。

実際のところ、空家の多くは経年劣化が進んでおり、「取り壊し」を判断せざるを得ない場合が少なくありません。この判断の遅れは、所有者等にとって様々なリスクの増加に繋がります。

ところが、市街地では、様々な経緯から、道路に面していない空家が少なくありません。こうなると、空家を「取り壊そうにも取り壊せない」又は「取り壊すことはできても工事費が相当高額になる」という大変困った問題に直面します。

さらに、接道できない土地であるために、建物を新築することができない、土地の売却が進まない、といった悩ましい問題が控えています。

特別な解決手段は見当たりませんが、不動産に関わる専門家の支援を受けながら、互恵の精神の下に隣接者間で話し合いを進めることが、結局は近道です。たとえば、「今はできないけれど、このタイミングでこうしよう。」と約束を交わすことができれば、お互いに解決の目途が立ちます。

まずは、所有者自身が動き始めなければ、何も変わりません。

次のような実例があります。

***** わかりやすく簡略化しています *****



四国中央市の街なかに5戸の空家(空家A~空家E)ありました。どれも老朽化が進んでおり、周りに住む人たちも不安を感じていました。ところが、5戸の空家のうち空家A以外は道路に面しておらず、簡単に取り壊すことはできません。

太郎さんは、老朽化した空家A・Bを相続しました。放置しても危険なだけだと考えた太郎さんは、これを取り壊しました。更地にすると、土地の引き合いもありました。

そんななか、空家Cの所有者花子さんは、この機会を逃せば空家Cを取り壊すことはできないと考え、思い切って太郎さんに協力を求めました。太郎さんは、すでに土地の活用を計画していましたが、地域社会の一員として協力しなければならないと考え、花子さんの申出を快く受け入れました。

太郎さんの返事をもらった花子さんは、この際に、空家Dと空家Eも取り壊せば、地域のためになると考えました。早速、空家Dの所有者である次郎さんと話し合ったところ、次郎さんも賛成してくれました。ところが、空家Eの所有者は誰なのか、周囲の人々も知らず、せっかくの動きが行き詰ってしまいました。

そこで、花子さんは、市役所へ相談することにしました。

相談を受けた市役所では、空家Eの老朽化が進み隣接者等を害する危険性があると判断し、空家法に基づいて所有者等を特定する調査を行い、空家Eの所有者は三郎さんであることが判明しました。

市役所では、三郎さんに対して、空家Eが危険な状態にあり、これを修繕するのか取り壊すのかを選択しなければならないことを伝えるとともに、花子さん達の取り組みを紹介しました。すると、三郎さんも一緒に取り組みたいという意向であり、両者の仲立ちをさせていただきました。その後、この一画の空家が全て取り壊されました。

もちろん、うまくいくケースばかりではありませんが、地域の主体的な動きがあれば、市役所でも可能な限りお手伝いしたいと考えています。

空家問題は、個人の財産管理の問題であると同時に、地域全体の問題でもあります。地域でスクラムを組むことで、円滑に合理的な解決を進めることができます。

また、公共の福祉と地域の住環境の向上が期待される場合には、老朽危険空家の除却費用を補助する制度がありますので、お気軽にご相談ください。

たとえば、税制の面でも、**被相続人の居住用財産（空き家）売却時の譲渡所得の特別控除（3千万円控除）**などの措置が講じられています。あらかじめ知っておいて損はありません。

4-1 空家にしないための第一歩

空家が発生するきっかけとして、相続や長期入院が挙げられますが、その背景は千差万別です。

一番大事なことは親族でよく話し合い、不動産の活用や処分について一致した意見をもっておくことです。親族間の合意形成ができれば、公正証書遺言などの活用について専門家のアドバイスをすることもできます。

また、たとえば実態と登記が異なるのであれば実態に応じたものに登記を改める等、財産の承継と活用が円滑に進むように準備しておくことが大事です。