

特集

その空き家、

他人ごとじゃない

空き家の現状

一般的に「空き家」とは、普段人が住んでいない住宅を指し、一軒家に限らずマンションやアパートなどの賃貸や売却のための住宅も含まれます。

総務省の「住宅・土地統計調査」によると、全国の空き家は平成25年10月現在で820万戸、総住宅数に占める空き家の割合は13・5%と過去最高を更新しました。同年本市においては、空き家の戸数とその割合は3440戸、14・2%に達し、全国平均を上回りました。その戸数は、20年前の平成5年に比べても1・7倍近い水準に達しており、今後も増えていくと見込まれています。

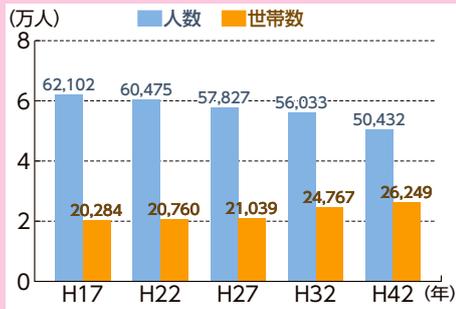
また、本市では長期不在や相続放棄された建物など、さまざまな理由で放置され続けている住宅が1730戸（平成25年現在）に上り、空き家の約半数を占めています。こうした住宅は適正に管理されることなく危険な状態になる可能性が高く、私たちの生活を脅かす問題として降り掛かってくるのです。

「あの家も空き家になって、この辺りもどんどん寂しくなるわね」。こんな会話に覚えありませんか。少子高齢化や核家族化を背景に、全国で急増している空き家。老朽化した建物は、倒壊の危険性やまちの景観の悪化などさまざまな問題を引き起こす原因となります。一方で、まだ住むことができる空き家も数多く存在し、その利活用も求められています。

今号では、既に直面している、いずれ直面するかもしれない“空き家”という問題に、何が必要なのかを考えます。

問 まちづくり推進課（内186）

人口と世帯数の推移(市内)

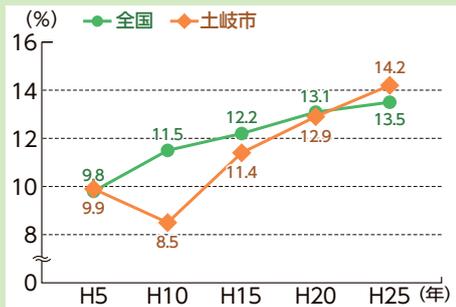


出典：国政調査(実績値)
日本の地域別将来人口(推計値・H32年～)

住宅数と空き家数の推移(市内)

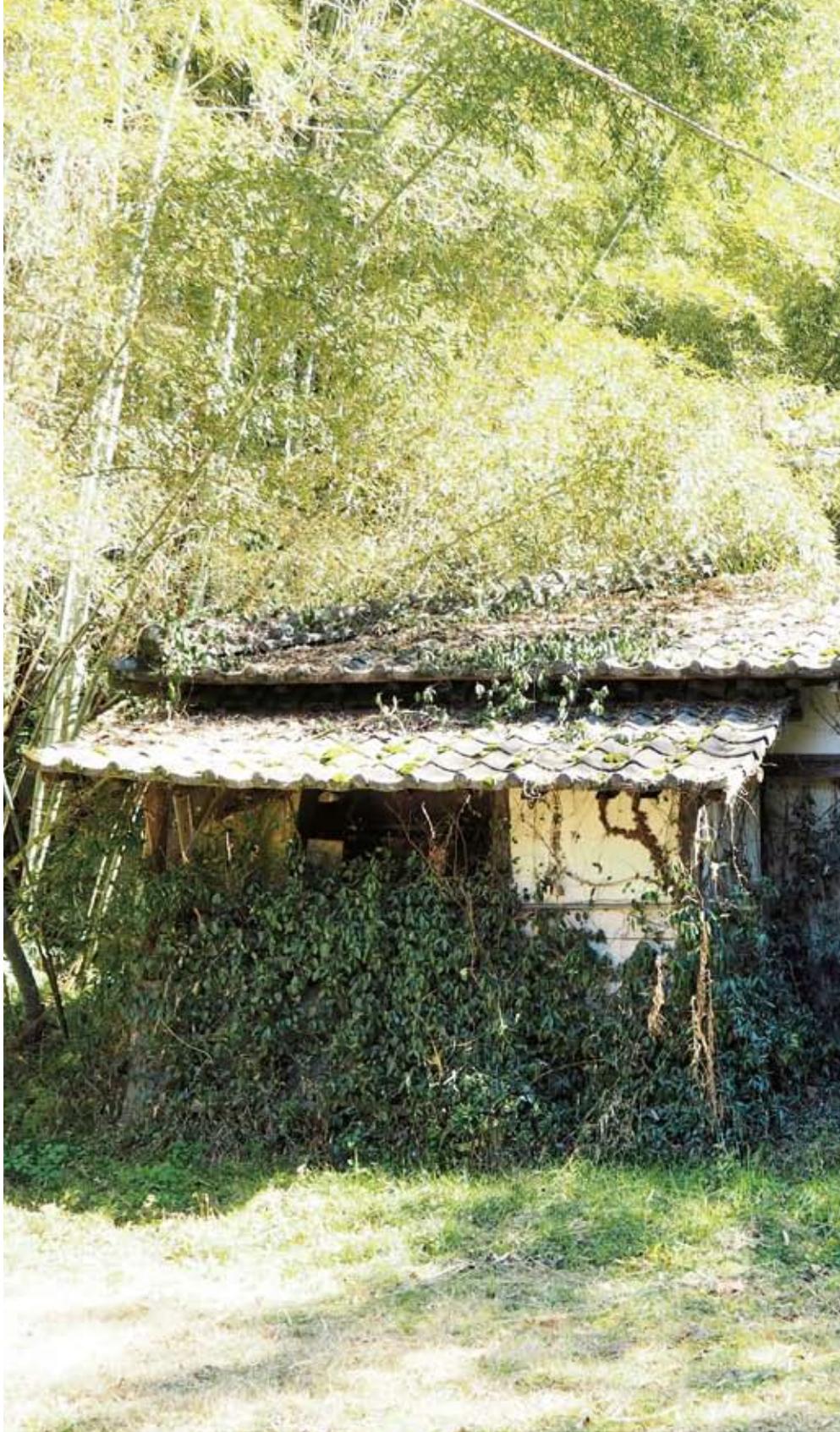


空き家率の比較



出典：平成25年住宅・土地統計調査

■市内では7戸に1戸が空き家



まちづくり推進課 丹羽拓

人口の減少に反して、世帯が増加する傾向は今後も続いていくことが予想されています。それに伴い、空き家は年々増えていくのです。

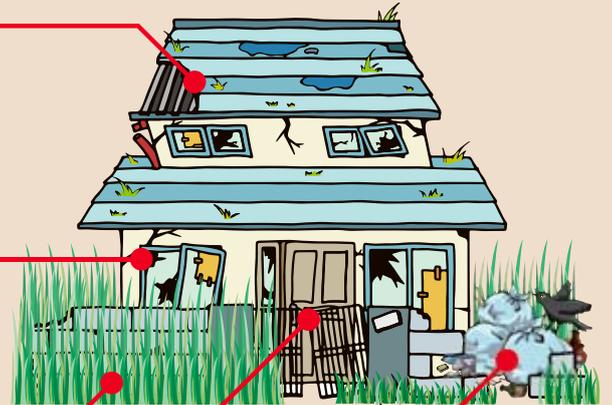
空き家が増える原因

近年では、人口が減少しているにもかかわらず、住宅数と世帯数は増加しています。住宅数が増える主な原因の一つは、ライフスタイルの変化で核家族化が進んだこと、未婚や死別による単身世帯が増えていることが挙げられます。以前のように複数世代が同居し、一緒に暮らす家庭は少なくなりました。そうして次世代へ引き継ぐことが困難になった住宅は、居住者の死亡や転居、相続人がいないなど、さまざまな要因で空き家になっていくのです。



家は、人が住むことで最適な状態を保ちます。しかし、遠方に居住しているなどの理由で放置された状態が続くと、傷みが進み、保安上の危険が高まるほか、ゴミの放置、ねずみや蚊などの発生による衛生環境の悪化など、さまざまな問題が生じてきます。特に、地震や台風などの災害時には、屋根材の落下や外壁の崩壊、建物自体の倒壊の恐れがあり非常に危険です。また、庭木が生い茂ることで隣家や通行人の迷惑になることもあります。他人への危害や、建物、自動車などに損害があった場合は、民法による損害賠償請求を受ける可能性もあります。

空き家の存在そのものが問題なのではなく、管理されない空き家が増えていくことが問題なのです。



落ちそうな屋根や倒壊しそうな外壁は、周辺の家屋や歩行者などに危害を与える可能性がある。場合によっては損害賠償責任を問われることも。



生い茂る雑草や樹木は、他人の敷地に侵入し、周辺の見通しを悪くする。



出入りが容易な場合、不審者の侵入による治安の悪化につながる。



放置されたごみは、景観の悪化や害虫・悪臭の発生源にもなる。



司法書士
水野潤一さん

登記とは、不動産の権利関係などを法務局に登録して、権利を保全し自分の財産であると証明することです。不動産を管理するためには登記が重要です。空き家の場合、相続の登記がされず、亡くなった所有者名義のままになっていることが目立ちます。そしてさまざまな弊害を生んでいます。

例えば、亡くなった父親が所有していた家売りたい、貸したいと思っても、登記名義人が自分でなければそれはできません。名義人を変えずに放置した間に、相続権のある親族が増えていけば、登記手続きはさらに複雑になり、掛かる労力や費用も格段に増えてしまいます。不動産の処分や活用どころか、次の世代に負担を掛けることにつながってしまいます。皆さん、空き家の管理は登記のような権利関係の整理も大切ですよ。自分ができる事は確実に済ましておきたいですね。

今からできる空き家の管理

近隣で暮らす皆さんに迷惑を掛けないように建物や庭木などの管理をしましょう。また、相続など権利関係についても整理しましょう。

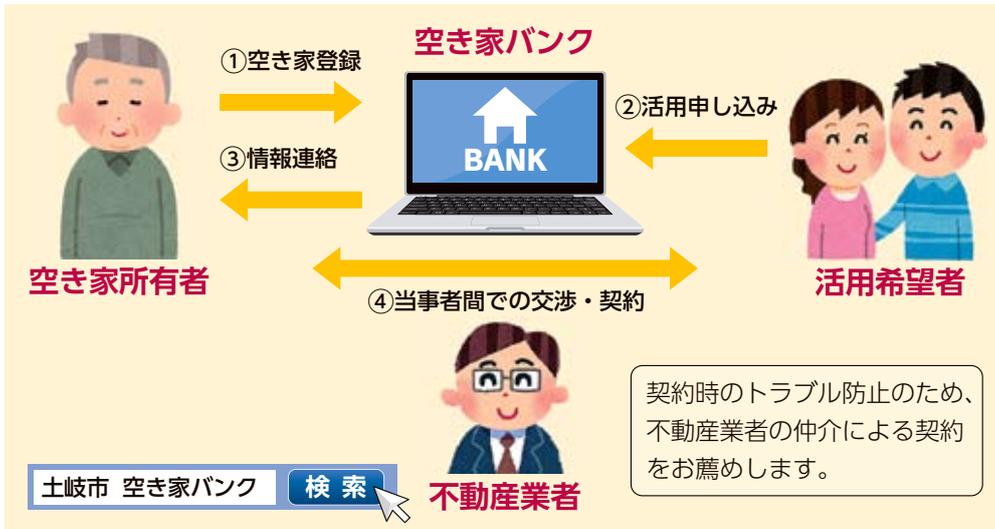
- 換気・通風…部屋・浴室・トイレ・押入れ
- 通水…台所・洗面所・トイレ
- 郵便物の整理…ポスト・玄関先の郵便物
- 室内清掃…不用品の整理と定期的な清掃
- 敷地清掃・草木の手入れ…雑草除去・せん定
- 建物や敷地の点検…建物や塀などの傷み

- 権利証・登記識別情報の保管
- 住んでいる家の将来を考える
- 財産管理について家族と相談

空き家バンク

空き家の賃貸・売却を希望する人から申し込まれた物件の情報を、利活用を希望する人に紹介します。

「市内で物件を探している」「売りたい・貸したい」という方はぜひ活用ください。



利活用 を 考える

空き家は所有者の財産であり、所有者や管理者が自らの責任で管理しなければなりません。しかし、その活用次第では、大きな資産となる可能性を秘めています。

ここでは利活用に関する施策を紹介します。

空き家リフォーム補助金

空き家バンクに登録された空き家の入居者が行うリフォームに対し、補助金を交付します。

対象者

- ▷ 売買契約により空き家所有者となった方
- ▷ 賃貸借契約により空き家の借り主となった方

対象リフォーム

- 次の全てを満たすこと
- ▷ トイレ、風呂、台所、居室など生活するために必要である
- ▷ 市内に営業所などのある事業者の施工で工事費が10万円以上である



補助額

- ▷ 5～10万円
(補助対象事業に要する経費の2分の1)

お願い

今年度から空き家の実態を把握するため、自治会による空き家調査を実施します。皆様のご協力をお願いします。

空き家に関する問題は早期に取り組むことで、簡単に解決できる事もあります。お困りの方など、皆さん気軽に相談ください。

父が他界し、母を自分が住む家に引き取ったことで、私は空き家の所有者となりました。所帯を構えていたので必要がない実家ではありましたが、空き家のまま時間が過ぎていく日々、どうしたらよいかと悩んだ時期もありました。

私は、季節ごとに数回は実家の様子を見に足を運びました。正直、使われない家は湿っぽく、傷みが早いと感じました。換気したり、床のほこりや部屋の隅に張ったクモの巣を取り払ったりしましたが、すぐに伸びる敷地の草には大変苦労しました。近所の方には迷惑を掛けたくないのでからね。そんなとき、市から空き家バンクへ登録を勧める手紙が届きました。

私は、自分が管理する手間が省けると思いすぐに登録に踏み切りました。何もしないよりはましという単純な思いです。登録は面倒な手続きもなくとても簡単でした。始めのうちは、この家に興味を持つ人がいるのだろうかと思いましたが、すぐに2～3件ほどの問い合わせがあり、予想以上の反応に驚きました。家族との思い出がある家、縁あって若い夫婦が家を借りてくれると決まったときは本当にうれしかったです。

これからも人口が減り、まだまだ使える家が空き家になっていくであろう日本。何だかもったいないですね。家を売りたい、貸したい方は、一度空き家バンクを利用してみたいかがですか。あなたの大切な家、住みたい誰かがきっと見つかるはずです。



加藤寛美さん

空き家バンクで利活用に成功