

特集

空き家

探していませんか？

ありませんか？

少子高齢化を背景に世界に類を見ない人口減少社会に突入した日本では、建物等の老朽化、核家族化、住宅の供給過剰も重なり、全国各地で空き家が増加し、問題になっています。

今月号では、空き家の現状と本市の「空き家バンク」を紹介します。

物件調査の様子

危険空き家を増やさない

近所に、空き家が増えていくと感じたことはありませんか。空き家とは、居住していない一戸建て住宅および併用住宅、別荘をいいます。そのほか貸家、売家、アパート、マンションなど賃貸や売却のための建築物も含まれます。一口に空き家と言っても、すぐに居住できるものから、管理されず荒れ果てて倒壊の危険があるものまで様々です。



イメージ図

空き家の現状

総務省の「住宅・土地統計調査」によると、全国の空き家数は、平成25年10月現在で約820万戸、総住宅数6,063万戸の13.5%を占めます。約7軒に1軒が空き家で、20年前の平成5年に比べ倍近い水準(表1)に達しています。今後増えていくと見込まれています。

一方、県内では、全国と同じく増加傾向にありましたが、震災による取り壊し、住宅需要増加により、平成25年の調査では、空き家率が低下しています。また、本市も、平成20年に比べ減少していますが、空き家率は全国よりも高い数値となっています(表2)。

空き家が増える原因

近年、人口は減少しているものの、住宅数と世帯数は増加しています。昭和43年にはほぼ同数でしたが、その後は、住宅数が世帯数よりも多い状

態が続いています(表3)。

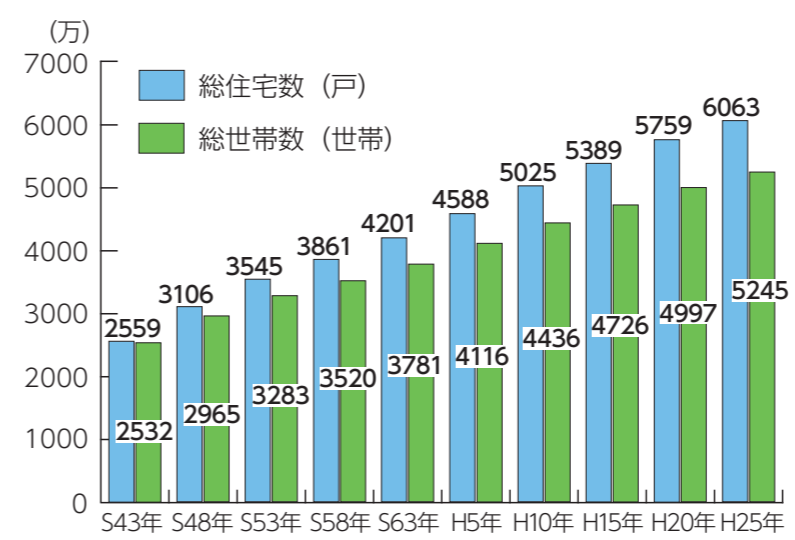
住宅数が増える主な原因の1つは、ライフスタイルの変化で核家族化が進み、单身世帯が増えていることです。このほか、少子高齢化、人口減少が進んでいくなかで所有者の死亡や転居、相続人がいないなど、様々な要因で空き家が発生しています。

今後、空き家を放置して「危険空き家」にしないためにも、空き家の活用が重要になってきます。

【表2】 空き家総数・空き家率の対比

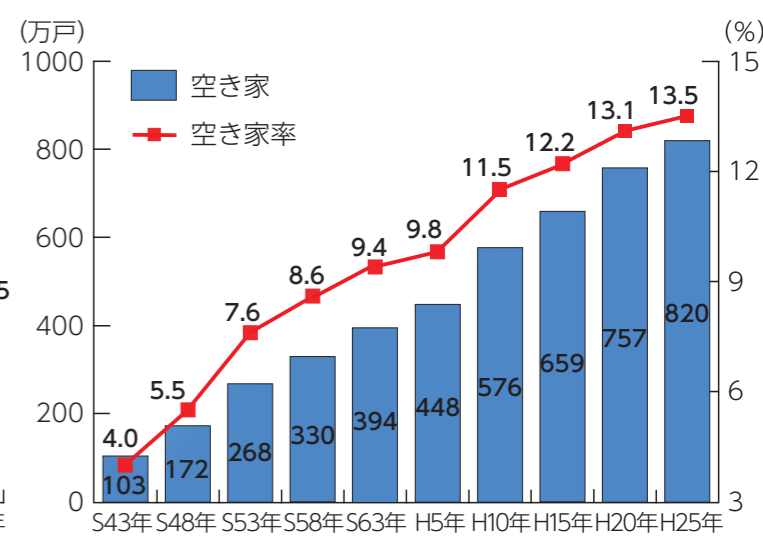
	空き家総数			空き家率	
	20年	25年	増加率	20年	25年
全国	7,567,900	8,195,600	8.3	13.1	13.5
福島県	105,000	91,800	△12.6	13.0	11.7
白河市	4,090	3,980	△2.7	15.3	15.0

【表3】 全国の総住宅数および総世帯数の推移



【資料：総務省統計局「住宅・土地統計調査」(5年ごと)】

【表1】 全国の空き家数・空き家率の推移



危険空き家への対策

法律で対策を強化

国では、危険な空き家が倒壊の恐れや住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることから、空き家の問題を根本的に解決するため、平成27年2月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」を施行し、空き家の管理、措置に対する対策を強化しました。

発生の防止策

特定空家等にならないよう、所有者または管理者の皆さんの適切な管理をお願いします。《発生予防のために》

- ▽空き家を利用する見込みがないときは、賃貸、売却など市場への流通を検討する。
- ▽空き家の改修、解体、その他危険空き家の発生を予防するため、必要な措置を行う。
- ▽空き家の清掃、空気の入替え、庭の手入れ、ごみの撤去など適正な管理を行う。
- また、危険な空き家を発見した場合には、市まで連絡をお願いします。

次のページでは、空き家の賃貸・売買、賃借・購入を支援する「空き家バンク」の概要を紹介いたします。

空き家で最も問題なのは「危険家屋化」

昨年度、本市での実態調査(アパート、マンションなどの空室、売家は含まない)を行った結果、下表のとおり991件の空き家が確認されました。

人が暮らす家は、生活の中で空気の入替えがあり、掃除などの手入れがされるため、空き家に比べ老朽化が遅れます。

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、ごみの放置、ねずみや蚊などの発生による衛生環境の悪化等、様々な問題が生じてきます。特に、強風や地震などの災害時に倒壊の恐れがあり、人に被害を及ぼす「危険家屋」が問題です。

なぜ空き家が放置されるのでしょうか。建物を取り壊して更地にした場合、解体費用が掛かるほか、固定資産税が高くなるなどの理由が挙げられています。

放置されたままの空き家に生じる問題



イメージ図

本市の空き家調査の結果

地区名	危険度・外観判断			
	高	B	C	低
白河	27	94	224	429
表郷	6	14	49	43
東	2	11	16	24
大信	3	13	12	24
計	38	132	301	520
合計	991			

A：危険なので早期の対応が必要
B：今すぐに倒壊等の危険性はないが、管理が行き届いておらず、損傷が激しい
C：管理が行き届いておらず損傷も見られるが、当面の危険性は低い
D：建物の状態としては特に問題はない
※アパート、マンションなどの空室、売家は含まれていません。

危険の認定	立ち入り調査をし、特定空家等に該当するか判断します。
助言・指導	除却、修繕、立木竹の伐採、その他必要な措置を助言・指導します。
勧告	住宅があることで軽減されていた固定資産税の特例措置が廃止されます。
命令	命令に違反した場合は、50万円以下の罰金が科されます。
代執行	行政が代わりに対処し、その費用を所有者に請求します。

空き家バンクを利用しませんか？

空き家を負の財産にしない

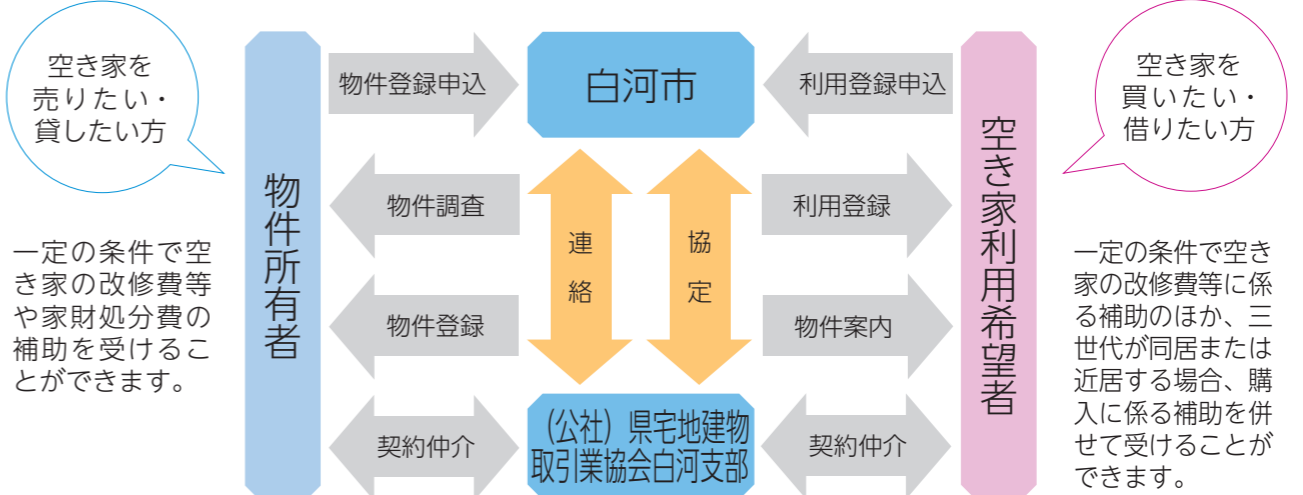
市では、地域の活性化、移住希望者の移住・定住の促進、中古住宅の流通を図るため、宅地建物取引業協会白河支部の協力のもと、「空き家バンク」を設置しています。

空き家バンクは、「売りたい・貸したい方」と「買いたい・借りたい方」を結びつける制度です。

「生まれ育った家を取り壊したくない」「遠方に住んでいて管理が大変」などと考えている所有者の方、空き家を負の財産にせず、ぜひ活用をご検討ください。

「田舎暮らしを考えている方」「教育・文化事業を始めた方」などが空き家を利用することで、地域に活気が出て、新たなコミュニティが生まれるかもしれません。

空き家を所有している方、探している方、空き家バンクに登録してみませんか。気になることなど、まずは市にご相談ください。



登録されている物件は **12件**
(2月21日現在)



市ホームページで物件登録内容を紹介しています。ぜひご覧ください。



▶申し込み・問い合わせ先
本庁舎企画政策課 内2325

- 売却・賃貸したい方**
- Q. 市に住民登録がない場合、空き家バンクに登録することは可能ですか。
 - A. 市内に空き家があれば、住民登録に関係なく登録することができます。
 - Q. どのような物件が空き家バンクに登録できますか。
 - A. 一戸建て住宅または併用住宅に限ります。
 - Q. 親族の者が空き家バンクに申し込むことは可能ですか。
 - A. 親族はできません。土地および建物の所有者に限られます。
 - Q. 空き家バンクに登録する際に、手数料などの費用は発生しますか。
 - A. 空き家バンクへの登録費用は不要ですが、売買契約または賃貸借契約が成立したときは、宅地建物取引業者への仲介手数料のほか、契約書の印紙代などが発生します（購入・賃借したい方も同じ）。
 - Q. 空き家バンクに登録した建

- 購入・賃借したい方**
- Q. 空き家バンクの物件を利用する場合、対象者の要件はありますか。
 - A. 空き家バンク制度に同意した方で、定住もしくは二地域居住または公共に資する事業を行うことを希望する方であれば、申し込むことができます。
 - Q. 空き家バンク専用サイトに掲載されている情報より詳細な情報を教えていただくことは可能ですか。
 - A. 所有者の個人情報になりまので、専用サイトに掲載されている以外の情報は、利用登録していただく前には、お教えすることはできません。
 - Q. 併用住宅に住む場合には、店舗等としても利用しなければなりませんか。
 - A. 白河市中心市街地活性化基

- 改修費、家財処分費の補助**
- Q. どのような物件が、補助の対象となりますか。
 - A. 空き家バンクに登録された物件に限ります。
 - Q. どのような方が、対象になりますか。
 - A. ①福島県内の市町村（避難区域を除く）から本市に5年以上定住される方または②空き家を5年以上賃貸する所有者になります。
 - Q. どの程度の補助が受けられますか。
 - A. 改修費上限150万円（事業費の2分の1）、家財処分費上限5万円となります。
 - Q. その他要件などありますか。
 - A. 市税等の滞納がないこと、所有者および所有者の3親等内の者が居住することがないことなど一定の要件があります。

声

- 空き家バンク制度利用者の声**
- 物件登録者**
実際に使わない家があり、家財もそろっているため、そのまま使ってもらえたらと思い登録しました。
(60代女性)
 - 利用登録者**
田舎暮らしをしたいと思い、白河市で仕事を見つけました。広い庭で自給自足ができる物件を探しています。この土地で家族とセカンドライフを楽しみたいです。
(50代男性)

- 物件登録者**
転勤により3年ほど空き家になっていましたが、このままにしておくとう傷んでしまうので、誰かに住んでもらいたいと思い登録しました。小学校も近いので、お子さんがいる世帯にちょうどいいと思います。
(50代男性)
- 利用登録者**
昨年、関東から引っ越してきました。現在はアパートで暮らしていますが、家庭菜園やDIYをしたいと思い、空き家バンクに登録しました。実際に白河に住んでみてよい所だと感じたので、長く白河で過ごしたいです。
(30代夫婦)
- 物件登録者**
現在アパートに住んでいますが、ソーラーパネルをつけられる物件を探すため登録しました。いい物件があれば購入も考えています。
(60代男性)
- 物件登録者**
新しい家を購入したため、今まで暮らしていた家を空き家バンクに登録しました。補助金を利用して、改修を予定しています。愛着がある家をきちんと管理できる人に住んでもらえたらと思います。
(60代男性)

Interview

専門家に聞きました

所有者、利用者それぞれが納得できるように

空き家バンク制度は、全国的に行われているものですので、白河市でも始まったことは良いことだと思います。最近、中古物件を探している方も多く、市外から相談にくる方もいます。また、年齢によっても求めるニーズが異なり、中高年の世帯は小さな家を求める傾向があります。仲介として、所有者、利用者それぞれの立場に立ち、納得していただけるように努めています。実際に空き家の調査で現場を見て、改修等の必要性を判断する際、所有者にとって有益になるようにアドバイスして

いますので、お気軽に相談してください。改修費が掛かり、採算が取れない場合は、解体した方が良いと判断することもあります。そういったことにならないためにも、空き家を放置せずに、早めの対応をおすすめします。家は大切な財産です。どうするか家族で相談し必要な手続きを済ませたうえで、市の空き家バンクに登録してもらえば、私たちも精一杯協力させていただきます。空き家対策もまちづくりの一環だと考えています。空き家を流通させ、人の流れを作ることでもちに活気は生まれると思います。



宅地建物取引業協会白河支部
あんざわ しょういち 支部長

