

特集

「空き家」を身近に考える

人口減少や少子高齢化に伴い、町内で年々増えている「空き家」。適切に管理されずに放置された空き家が、衛生や景観などに悪影響を及ぼしています。空き家問題は決して他人事ではありません。一人一人が身近に捉え、今できることを考えましょう。

問い合わせ 都市建設課



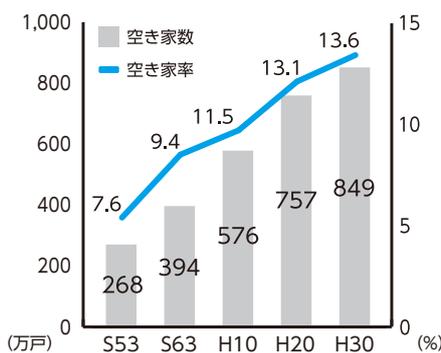
▲空き家の例

全国的に増え続ける空き家

総務省が行っている住宅・土地統計調査によると、全国の空き家の数は年々増え続けています(図1)。こうした状況から、国は平成27年5月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」を施行。県では平成27年3月に設立した協議会で、市町村と関係団体が連携して空き家対策に取り組んでいます。

近年、空き家の増加率はゆるやかに増えてきているものの、平成30年の空き家の数は89万戸と、過去最高の数値を示しています。

図1 全国の空き家数・空き家率推移



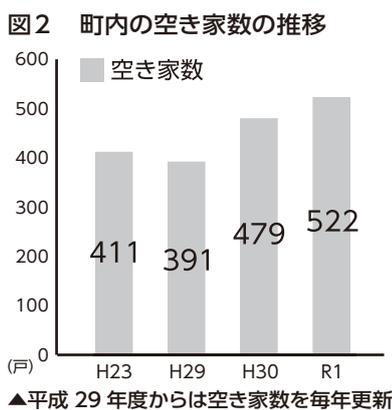
町内の空き家も増加傾向にある

町では、平成23年度と平成29年度に「空き家実態調査」を行いました。その後は空き家の実態を把

空き家問題は主に「防災」「防犯」「環境衛生」「景観」の4つに分類され、多くのトラブルを引き起こします(図3)。

町に寄せられる相談で特に多いのが、屋根・外壁の落下や草木の繁茂によるものです。空き家が原因で通行人や隣家に危害を及ぼすと、所有者などが損害賠償を問われる恐れがあります。深刻な事態を防ぐためにも、空き家は正しく管理しましょう。

空き家は地域にさまざまな悪影響を及ぼす



握するためには民生委員と連携し、空き家台帳を作成。空き家の数などの数値を毎年更新しています。

定住促進制度などにより中古住宅が流通し、一部の地域では空き家の数が減少していますが、町全体で見ると空き家の数は増加傾向にあります(図2)。

図3 空き家が地域に及ぼす影響

家などの倒壊	瓦などの飛散	不審者などの侵入	環境の不衛生化	景観への悪影響
家の倒壊や倒木などで通行人や隣家に危害を加える	瓦などの建材の落下や飛散で隣家などに危害を加える	放火による火災のほか、未成年の非行の温床などにつながる	草木の放置や不法投棄されたごみなどで害虫や悪臭が発生する	周辺地域の景観を損ね、街並みの印象が悪くなる

(出典：福岡県空き家対策連絡協議会「空き家の適切な管理・活用について」)

深刻化する空き家問題——。将来、あなたが困らないために



エステートプロモーション北九州
代表取締役 **北島 達夫**さん
(日本空き家管理協会委員・岡垣町空き家等対策協議会委員)

適切な管理が望まれる「空き家」

人口減少や少子高齢化が進む日本では、空き家の増加は自然なことで、避けることはできません。近年、空き家が問題視されている原因は空き家そのものではなく、「適切に管理されていないこと」にあります。

空き家問題のポイントは「家財」

空き家の所有者の中には家財を処分できていない人も多く、人が住んでいたときから室内の状況があまり変わっていないケースが見受けられます。所有者が空き家を活用しようと考えても、家財の処分に掛かる費用や精神的な負担が大きくなり、その結果と

して空き家が放置されてしまうのです。

日ごろから家財の整理整頓を心掛け、不要なものは捨てるようにしましょう。

定期的な確認でトラブル防止

空き家を管理する上で重要なことは、「空き家であることが分からないようにする」ことです。例えば、人が住んでいたときと同程度に草刈りなどを行うことで、放火などに関する近隣住民の不安の解消につながるほか、害虫などの発生を防ぐこともできます。

空き家に関する近隣トラブルを避けるためにも、定期的に現地の状況を確認することをおすすめします。

周囲の人と自分のために 適切に管理しよう

周囲の人に迷惑を掛けないために

適切に管理されていない空き家は、周囲の人の迷惑になってしまいます。定期的に点検し、不具合があったときには改善しましょう。

【主な点検項目】

- 瓦がずれていないか
 - 外壁にひびが入っていないか
 - 施錠ができていないか
 - 雨漏りはしていないか
 - 害虫が発生していないか
 - 草木が生い茂っていないか など
- また、あなたの家が空き家になったときは隣近所に連絡先を伝えておくことで、問題が発生したときに対応しやすくなります。空き家の管理状況や今後の処分・活用の方針を伝えておくこともトラブルの予防につながります。

「特定空家等」にならないように 注意してください

適切に管理されず放置され、安全上・衛生上の問題が生じる恐れがある建物や敷地は「特定空家等」に指定されます。

その後、町からの勧告を受けた土地は固定資産税の特例措置を受けられなくなるほか、空き家の解体やごみの撤去を町が行い、費用を所有者などに請求する「代執行」の対象となることもあります(図4)。自分自身のためにも、空き家は正しく管理しましょう。

自分で管理することが 難しいときは

管理すべき空き家が遠い場所にあるなど、自分で管理することが難しいときは、不動産業者などが行う「空き家管理サービス」の活用も検討しましょう。また、人が住んでいない家は急速に老朽化が進みます。建物として価値があるうちに売却や賃貸を行い、人に住んでもらうことができれば、管理の手間が省けるだけでなく、地域の活性化にもつながります。

なお、空き家の管理や解体に関する町の取り組みは5ページで詳しく紹介しています。いざというときに悩まないために、利用できる制度やサービスを知っておきましょう。

住み慣れた家の「今後」の話。 いつでもできるとは限りません

解決に至らないトラブルも多い

民生委員は、日々の見守り活動の中で得た空き家の情報を町に提供し、町が持つ空き家台帳の整備に協力しています。

また、空き家の近所に住む人が不安に思い、相談に来られることもあります。相談内容は町に伝えていますが、町でも所有者と連絡が取れず、解決に至らないといった厳しいケースもあるようです。

早めの話し合いを心掛けて

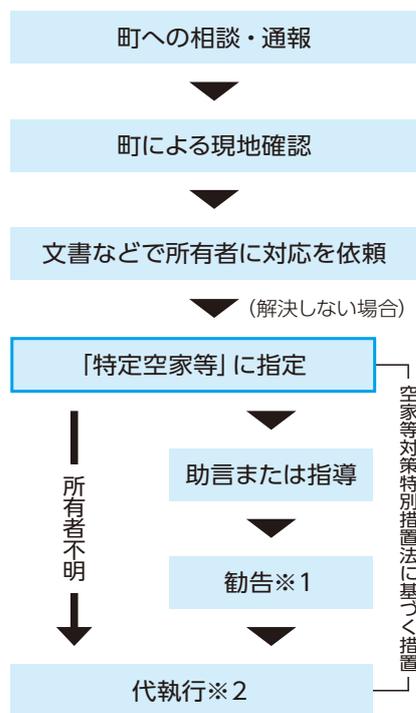
家に関する話し合いは、「まだ住んでいるから」「そのうち考えればいいかな」と、ついつい先延ばしになりがちです。しかし、急な病気や事故などが原因で突然空



岡垣町民生委員児童委員協議会
会長 平竹 裕司さん

き家になってしまうこともあります。残された家族が空き家問題に巻き込まれないよう、家の今後に関しては早い段階から家族間で話し合っていたきたいです。

図4 特定空家等への対応の流れ



※1…勧告を受けると、その土地にかかる固定資産税の特例措置を受けられなくなります。
※2…代執行は「行政代執行法」の要件を満たし、保安上の危険を伴うものに限りに行います。



町の取り組みを7つ紹介します

空き家問題が深刻な「悩み」になる前に

① 老朽空き家等解体補助金

国の住宅不良度の測定基準を満たす老朽化した空き家の解体工事費を補助します。

対象工事 老朽化した空き家を解体し更地にするもの

補助金額 補助対象工事費の2分の1※最大 50万円

② 定住奨励金

子育て世帯や若年世帯の定住による地域の活性化・空き家の流通を促進します。

区分	奨励金額
中古住宅の購入	20万円※親等と同居・近居のために購入したときは 40万円
解体工事を伴う住宅の新築	50万円※親等と同居・近居のために購入したときは 70万円

③ 空き家バンク

福岡県宅建協会との協定に基づき、売買や賃貸が可能な空き家を町公式ホームページで紹介しています。空き家の処分を検討している人は気軽に相談してください。



④ 空き家管理サービスの紹介

所有者の代わりに空き家を管理する事業者を紹介します。サービスの内容は室内清掃・換気や草刈りなどです。

なお、町外に住んでいる人はふるさと納税の返礼品としてもサービスを受けられます。

⑤ 木造戸建て住宅耐震改修補助金

耐震改修工事後に住む見込みがある（または住んでいる）木造戸建て住宅の耐震改修工事費の一部を補助します。

対象工事 耐震性能を表す評点が 1.0 以上となるよう補強するもの

補助金額 補助対象工事費の2分の1※最大 90万円

⑥ ブロック塀等撤去費補助金

ブロック塀の撤去工事費の一部を補助します。

対象工事 道路に面する高さが1m以上の危険なブロック塀などの全撤去または一部を撤去するもの

補助金額 補助対象工事費の2分の1※最大 10万9千円

⑦ 固定資産税の一部減免

一定の要件を満たす空き家などの住宅を取り壊したとき、その土地の固定資産税を一部減免します。

減免を受けられる条件や対象土地・建物、減免額など詳しくは税務課に問い合わせてください。



問い合わせ

①～⑥＝都市建設課、⑦＝税務課

※④のふるさと納税に関することは産業振興課



「相互協力」が課題解決のカギに

管理が不十分な空き家が引き起こす防犯上・景観上のさまざまな問題は、安全・安心なまちづくりを進めていくために解決しなければなりません。町では平成29年度に「岡垣町空き家等対策計画」を策定し、計画に基づいた空き家対策を行っています。

岡垣町長 宮内實生

空き家対策を効果的に推進するには、地域全体での取り組みが不可欠です。町では空き家の「所有者」、自治区などの「地域」、住宅に関わる「民間事業者」、そして「行政」の4者が一体となって、今後も空き家問題の解決に取り組んでいきます。