



特集

あなたの家は大丈夫？

～空き家について考えよう～

●問合先 土木管理課公園・空き家対策係 (☎☎2484)

近年、全国各地で空き家が増加しています。伊万里市においても例外ではなく、新たな社会問題となっています。

どうして空き家が問題になるのかというと、様々な事情により人が住まなくなった空き家が、適正に管理されずに放置され、老朽化により荒廃し、倒壊などして人に危険を及ぼす恐れがあるからです。また、敷地では立木や雑草が茂り、周辺の環境や景観を損ねることもあります。

ひよっとしたら皆さんの周りにも、「台風などが来たら怖いなあ」とか、「草木が茂って周囲に迷惑だ」などと感じる、管理されていない空き家があるかも知れません。

国は、空き家対策に関する法律を制定し、自治体レベルでの対策の推進を、後押ししようとしています。これからは、各自治体で本格的な対策に取り組んでいく段階になります。

皆さんの家は大丈夫ですか。本市の空き家に関する現状について少し理解を深め、皆さんが住んでいる家の将来のことを、一緒に考えてみましょう。



空き家が増えている

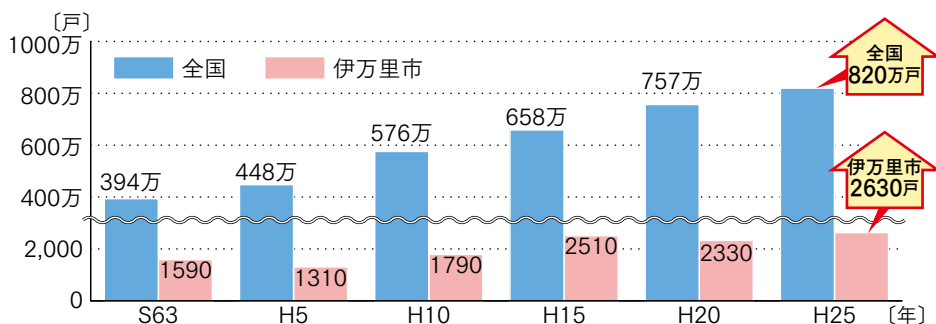
少子・高齢化や人口減少、既存の住宅や建築物の老朽化、社会的ニーズの変化や産業構造の変化などに伴って、全国的に空き家が増加しています。本市でも同じような状況で、新たな社会問題となっています。

◆25年で1・65倍に

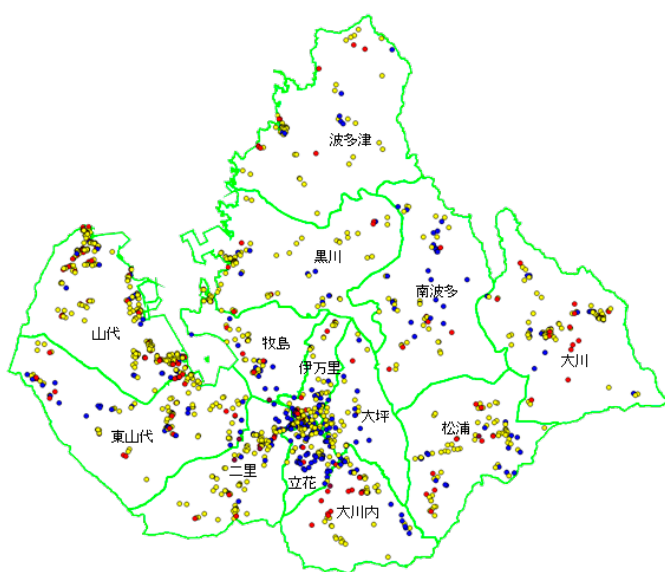
総務省の住宅・土地統計調査によると、全国の空き家の数は、昭和63年には394万戸であったのが、平成25年には820万戸に増加しています（**グラフ1**）。これは住宅総数の13・5割を占めており、およそ7〜8戸に1戸は人が住んでいない空き家だということになります。

本市でも、昭和63年の空き家の数は1590戸でしたが、平成25年には2630戸に増加しています。住宅総数に占める割合は12・2割で、全国平均は若干下回っているものの、同様に高い数値です。本市の高齢化率や、既存住宅の老朽化の状況などを考えること、今後急速に増加していくことも心配され、対策が急がれる状況です。

【グラフ1】 全国と伊万里市の空き家の状況（住宅・土地統計調査）



【図1】 伊万里市の空き家分布図



【凡例】

- 居住可能 (300戸)
- 補修により居住可能 (952戸)
- 居住不可能 (185戸)
- その他(改修中) (14戸)

◆空き家の分布と状態

一般住宅（戸建住宅）、店舗、店舗兼住宅、長屋の4種類を対象に、合計1451戸の空き家について、所在と状態を調査したところ、**【図1】**のよ

市では、平成28年度に、市内にある空き家の所在や状態などを把握するための実態調査と、空き家の所有者などへの意向調査を実施しました。この調査の結果から、少し詳しく現状を見てみましょう。

うな結果となりました。

まず、空き家の分布状況について見ると、中心市街地や旧炭鉱地域に多いことがわかります。

次に、空き家の状態については、居住可能なものが300

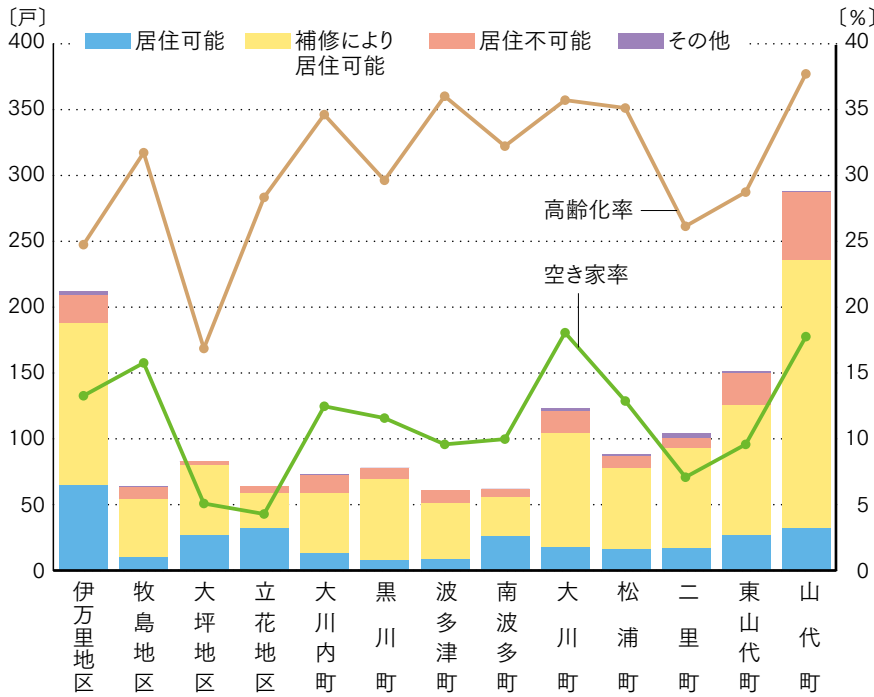
戸、補修により居住可能なものが952戸と、まだ住むことができる空き家が圧倒的に多く、全体の86・3割を占めています。

また、居住不可能な空き家は、今のところ185戸、全体の12・7割ですが、今後は居住可能な空き家が適切に管理されないことにより、居住不可能な空き家へと変わっていくのを抑制するための対策が必要です。



伊万里市の詳しい現状は？

【グラフ2】 地域ごとの空き家数・空き家率・高齢化率



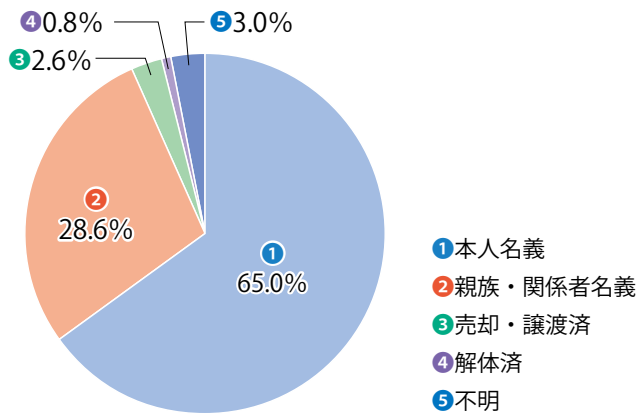
◆高齢化率との関係

【グラフ2】は、各地区（町）ごとの空き家数と空き家率、高齢化率を示したものです。空き家率と高齢化率の折れ線グラフに注目すると、全体として高齢化率が高い地区（町）は、空き家率も高いという傾向が確認できます。

別に見ると、まず、居住不可能なものについては山代町が51戸と最も多く、次いで東山代町25戸、伊万里地区21戸、大川町13戸となっています。次に、補修により居住可能な空き家では、山代町204戸、伊万里地区123戸、東山代町96戸、大川町86戸となつていきます。

【グラフ3】

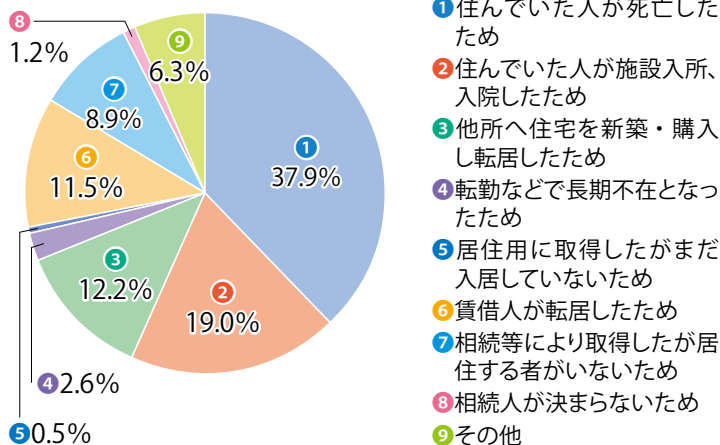
空き家は誰の名義ですか



については、伊万里地区が65戸と最多で、次いで立花地区と山代町が32戸となつており、いずれの状態でも、中心市街地や旧炭鉱地域に空き家が多いことが分かります。伊万里地区では、現在の中心市街地が商業地域として栄えた時代に、集中的に建物が建築されたと推測されます。また、山代町、東山代町、大川町では、石炭産業が盛んであった時代に、多くの建物が建築されたと思われます。そういった建物の所有者が高齢

【グラフ4】

空き家になった理由は



化し、死亡したり施設へ入所したり、あるいは景気低迷などの社会情勢の変化に伴い、相続人が市外へ転出したりしたことによって、空き家となったものと考えられます。

◆意向調査

実態調査と合わせて実施した、空き家の所有者などへの意向調査では、空き家の名義は大多数が本人や親族・関係者であることが分かりました（【グラフ3】）。これは、空き家を適正に管理しよう働きかける相手がある、あるいは、相続関係を整理し、空き家を管理すべき人を特定する方法があることを示しています。一方で、家屋に人が住まなくなった理由については、居住者の死亡や、施設への入所・入院が半数以上を占めており、ここでも高齢化が影響していることが確認できます（【グラフ4】）。高い水準で推移する本市の高齢化率を考えれば、今後ますます空き家が増えることが懸念されます。



市の対策は？

平成27年に空家等対策の推進に関する特別措置法（以下『空家法』という。）が施行されました。これを受け、これから市が取り組んでいく空き家対策について紹介します。

◆空家等対策計画

空家法に基づき、本市の空き家に関する施策を総合的・計画的に実施するため、平成29年12月に『伊万里市空家等対策計画』を策定しました。

計画では、実態調査で分かった市内の空き家とその敷地の状況を踏まえたうえで、
①所有者等の管理の原則、②市民と事業所、行政が連携した対策の推進、③空家等の予防と対策の3つの基本方針を



定め、空家等の状態により段階的な取り組みを行うこととしています。

◆主な取り組み

具体的な取り組みとしては、居住中の家屋の所有者などに対し、広報紙やチラシなどにより、適正な管理についての啓発や相続登記の働きかけを行います。空き家となった家屋の所有者などについては、相談窓口や解体除却に対する補助金などを紹介するとともに、空き家情報バンクなどの活用を促すための情報提供を行います。著しく危険な状態となった空き家については、『特定空家等』に認定し、除却などの措置を行います。これらの取り組みは、地域住民と事業者、行政が協働し、連携しながら進めます。

空き家を放置するとどうなるの？

空き家を危険な状態で長期間放置すると、人や周辺家屋に被害を及ぼしたり、周囲の環境や景観に悪影響を与えたりする恐れがあるため、市から『特定空家等』に認定され、助言や指導などを受けることとなります。

また、『特定空家等』への認定に伴い、住宅用地の特例措置が適用されなくなり、**固定資産税が増税となる可能性**があります。

特定空家等とは

以下に該当するような空き家などのことです。

- ① 倒壊など著しく保安上危険となる恐れがある
- ② 著しく衛生上有害となる恐れがある
- ③ 著しく景観を損なっている
- ④ その他周辺の生活環境の保全のため放置できない



空き家全般について相談してください

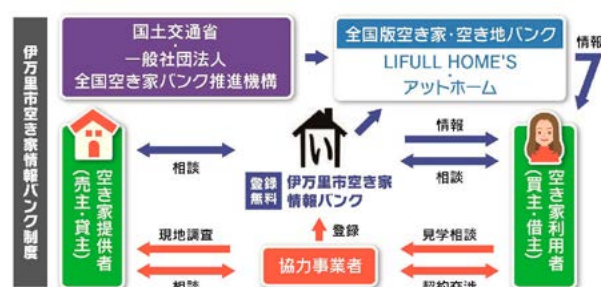
市は、空き家対策の一環として、相談窓口を開設しています。「相談先が分からない」、「維持管理や解体などについて知りたい」など、空き家全般について相談に応じます。困ったときは、気軽に利用してください。内容はあらかじめ整理してご相談ください。

- 相談窓口 土木管理課公園・空き家対策係
(☎☎☎2484)

活用してください！空き家情報バンク

伊万里市空き家情報バンク制度は、空き家の売却や賃貸を希望する所有者に、協力事業者を通して物件を登録してもらい、市ホームページに掲載して、空き家を購入したい人や借りたい人に、情報を提供するものです。詳しくは問い合わせてください。

- 問合せ 伊万里暮らし応援課移住・定住促進係
(☎☎☎2172)





危険な空き家にならないために

皆さんの家が危険な空き家となるのを防ぐには、まずは空き家にならない方法を考えることが大切です。しかし、空き家になってしまったらどうしたらいいのでしょうか。空き家の所有者や空き家を相続する人にできることを考えてみましょう。

◆適正な管理

適正な管理をすれば、家屋の老朽化を抑制することができます。自分で管理する他、シルバー人材センターや管理会社へ管理を依頼する方法もあります。

◆修繕や解体

危険な空き家とならないように、傷んだ箇所を修繕しましょう。また、修繕が不可能な場合は、早めの解体を検討してください。建築業者や解体業者に相談してみてもいいでしょうか。

◆賃貸や売却

人が住まない家は、十分に目が行き届かないため、気が

かないうちに傷みが進むものです。適正な管理や修繕ができない空き家は、市の空き家情報バンクや不動産業者に相談し、賃貸や売却を検討してください。

◆相続などの話し合い

空き家の相続や管理などについて、早めに家族や兄弟などで話し合ってみましょう。危険な空き家となってしまうと、費用の問題などで親族間の争い事になるケースもあります。また、司法書士や弁護士に相談し、相続登記をすることも忘れずにお願います。空き家の所有者が、意思表示が難しいなどの状態である場合は、成年後見人の選任を依頼することも可能です。

家の危険度をチェックしてみましょう

(A) 倒壊などの危険な状態

- ・建物が著しく傾斜している
- ・屋根、外壁の破損、落下、飛散
- ・基礎、擁壁が大きく割れている

(C) 景観を損なっている状態

- ・周辺の景観を阻害している
- ・ガラスが多数割れている、草木が家全面を覆っている

(B) 衛生上有害な状態

- ・浄化槽などから汚水の流出、臭気がある
- ・ゴミの放置、不法投棄がある
- ・ネズミ、ハエなどの発生

(D) 放置することが不適切な状態

- ・立木や雑草が茂っている
- ・動物、害虫が住み着いている
- ・門扉、ドアなどの施錠がされていない

《簡易評価》

- ▷ Aは1つ以上、またはB、C、Dの全てに当てはまる ⇒ 危険な状態です。至急、適切な措置を行ってください。
- ▷ B、C、Dのうち1つでも当てはまる ⇒ 該当項目について、早めに適正な対応や管理を行きましょう。
- ▷ 全てに当てはまらない ⇒ 状態を維持するため、適正な管理を続けましょう。



他人事ではありません

空き家問題は、決して他人事ではなく、家屋の所有者や家屋を相続する人は、いつかは直面する問題かもしれません。このため、家を所有する皆さんが、所有者としての自覚を持って、早いうちから対応をしておくことが、大変重要となります。

特に、倒壊などの危険がある空き家となってしまうと、人や周辺家屋へ被害を及ぼす恐れがあり、被害が生じた場合は、損害賠償の請求などを受けることもあります。

また、相続登記については、何世代にも渡って未登記の相続者がある場合には、登記が困難になることもあります。そうならないように、空き家の適正な管理や相続登記、危険な空き家の解体など、子や孫へ負の遺産を残さないような対応をお願いします。