



特集



# 未来へつながる空き家

◆問合先 市役所都市計画課 ☎44-3315

午前6時30分。真つ暗な中、民家の広場に地域のかたが続々と集まってきます。「おはようございます」「寒いね」などとあいさつしていると、ラジオ体操の音楽が流れ始めました。皆で輪になって体操した後は「おいしいね」と笑い合いながら、皆で朝ごはんをいただきます。

**始まりは・・・**

ここは、関屋桜が丘自治会にある「竹の杜茶論」。実はこの民家は空き家でした。

「家の前を通るときは子どもたちが怖がって走って通るほどでした」。そう話すのは民家を管理する関屋桜が丘自治会の曾根秀一会長です。地域で空き家が多くなってきたことについて自治会で意見交換をし、「公民館では出来ないことが出来る場所に」と、空き家を改修した新しい「地域の居場所」をつくることを考えられました。

地域にいくつかある空き家の中から場所・広さなどを考慮し、候補地を決められました。地権者のかたに事情を話すと快諾。市外に住んでおり、休みが取れると草刈などに来られていたのですが、すべてを除去できなくて悩まれていたところでした。

そして自治会では、空き家の除却・利活用について市の補助金制度も利用されました。



左は照明器具を作っているところ。「竹の杜茶論」では、身近にあるものを使って照明器具や机なども作り、買ったものはほとんどないそうです。



▲毎朝広場でラジオ体操



▲皆でごはんを囲むことも



▲改装した和室で会議



▲空き家について語る曾根会長

## 空き家が地域の皆が集う場所に

最初は「こんな場所になつたらいいな」など、夢半分にあこがれを語っていた皆さん。地域のボランティアが集まって、皆の知恵と経験を持ち寄ることと、少しずつ空き家を手作りで解体・修繕していきました。荒れ放題だった敷地の草木を除去したり、梁を補強したり、壁を張り替えたり。平成30年5月ごろから始め、今では地域の皆が集える場所として生まれ変わりました。

特に改装が終わった和室では、お月見をしたり、クリスマス会をしたりするなど、地域のお年寄りがおしゃべりを楽しんだり、子どもたちが遊んだりしているそうです。ほかにも毎月さまざまなイベントが開催され、市民の憩いの場になっています。

## ずっと続けていくために

曾根会長は「継続することが大事」と話されます。毎月のイベントなど、運営については「竹の杜茶論」の運営に携わるかただけでなく、この場所に集うさまざまなアイデアを出し合って企画しています。そのときのルールは「出た意見を批判しないこと」。まずはどんなことがやりたいか、皆の意見を出し合うところから始めておられます。

地権者のかたに家の変化について尋ねると「すごく変わりました。近所のかたにご迷惑をかけていることが気になっていましたので、帰るたび木を切ったりしていました。短い休みの間にすべてを片付けることができませんでした。曾根さんからお話をいただいた後、直接会って管理方法などしっか

りお話しさせていただきました。信頼してお任せしています。きれいにしたいだけで、治安もよくなっているのではないかと思えます。家から出ないかたも増えている中、この場所が皆さんのつながりが密になる場所になってもらえればいいなと思っています」と話してくださいました。

曾根会長は「空き家は問題ではありません。空き家は『資源』です。資源を活用することを考えていかないといけないと思っています。内装ではキッチン、広場ではツリーハウスや川床など、やりたいことがたくさんあります。この場所が子どもの遊び場の1つになればいいなと思っています。私はこの場所はずっと未完成でいいと考えていて、その時代に合わせて変化していくてほしいと思っています」と今後の展開について語ってくださいました。

# 空き家化していく背景

空家法では「空家等」とは、建築物またはこれに附属する工作物であつて居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地とされています。また「特定空家等」とは、空家等のうち、次のいずれかの状態のものを含みます。

- ・ 倒壊など著しく保安上危険となるおそれのある状態
- ・ 著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ・ 著しく景観を損なっている状態
- ・ 周辺生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

## 本市の現状

近年、地域における人口及び世帯数の減少や既存の住宅・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い、使用されていない住宅・建築物が全国では年々増加してきています。

住宅・土地統計調査（\*1）によると、本市の空き家は平成20年の3,480戸から平成25年には3,020戸に減少していますが、市内住宅総数の約1割を占めており、適正な管理が行われていない空き家が存在しています。

中には、放置すれば倒壊など保安上危険となるおそれのあるものがあり、また衛生面、景観面、生活環境の保全を図る上で、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしています。

こうしたことを受け、本市は空家等に関する計画的な適正管理の促進、空家等の利活用など、空家等の総合的な対策を推進することを目的として、香芝市空家等対策計画を策定しました。

\*1 住宅・土地統計調査の「空き家」とは、調査日に当該住居にすでに3か月以上住んでいないか、または調査日前後を通じて3か月以上住むことになっていない住宅（建築中の住宅などを除く）以外を含みます。

## 空き家になる原因

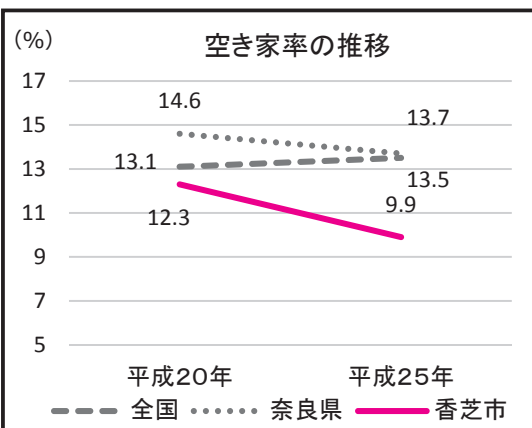
空き家の主な発生要因は、転居、居住者の死亡、施設入所・入院などです。高齢者世帯の増加に伴い、将来、施設入所・転居や死亡などにより、空き家になる可能性が高い住宅が増加しています。

空き家対策の第一歩として、空き家が発生する要因をできるだけ抑制し、空き家化を予防することが重要です。



空き家を適正に管理しないと下記のような状態になるおそれがあります。

- ・ 倒壊
- ・ 樹木や雑草の繁茂
- ・ 動物の侵入
- ・ 不法投棄 など



参考：各年住宅・土地統計調査結果



生まれ変わった「竹の杜茶論」。今では地域のかたが集う場所になっています。

# 空き家にしなないために

## 空き家の管理は所有者の責務

空き家対策の基本的な考え方として、空家法では「空家等の所有者または管理者は、周辺の生活環境に影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする」とされています。

空き家の所有者などは自らの責任により適切に対処しなければなりません。しかし、さまざまな原因で対処できず、管理不十分により周辺住民の生活環境に悪影響を及ぼすなどの問題がある一方、使用可能な空き家を有効活用することで地域の活性化につながることも考えられます。「空き家が無くなればよい」という発想ではなく、地域にとっても空き家の所有者などにとっても望ましい解決の方向を探ることが重要です。

## 管理は月1回が目安

空き家自体が問題ではなく、適正に管理されない空き家が問題を生みます。今は誰も住んでいない状態の空き家も定期的な点検と手入れにより、建物の老朽化を遅らせることができます。空き家の管理は月1回程度行うことが望ましいといわれています。遠方に住

んでいて、管理が困難な場合は、民間事業者が実施している空家管理サービスなどを利用することも1つの方法です。

## 空き家になったときのことを考えておく

本市では、こうした空き家を除却及び利活用のために利用できる補助金制度（今年度は定員に達したため募集終了）や、相続または遺贈により取得した家や敷地などを売り、一定の要件に当てはまる場合は譲渡所得金額から最高3,000万円まで控除できる制度もあります。また、都市計画課（市役所2階）では空き家の管理方法、除却または利活用など、空き家に関する相談を受け付けています。

空き家に関連した問題は、市民にとって日常生活に関わる身近な問題です。誰もが空き家の所有者、または管理者になる可能性があります。居住中から空き家になったときのことを考えておくことが重要です。

気軽に相談

## 空き家相談会

- ◆日時 4月13日（土）午後1時～4時15分
- \*午後1時～2時はセミナーを開催、午後2時15分より相談会となります。
- ◆場所 市役所会議室棟2階・第6会議室
- ◆費用 無料
- ◆申込方法 電話またはFAX・メールで住所・氏名・電話番号を明記し、申し込みください。
- \*セミナーは申込不要です。
- ◆申込・問合せ先 NPO法人空き家コンシェルジュ
- ☎0744-35-6211

空き家相談会では、空き家の維持管理、活用方法など事例を交えたセミナーが行われます。また、個別にさまざまな悩みを相談できます。

ホームページで空き家に関する情報を掲載していますし、都市計画課（市役所2階）でも相談を受け付けていますので、気軽に相談してください。



都市計画課 藤原技師

\* NPO法人空き家コンシェルジュでは、月～土曜日（祝日を除く）の午前9時～午後5時、電話で相談することもできます。