

FP Topics

= 空き家問題について =

2019年12月号

★増え続ける空き家★

今月は空き家の問題をみていきたいと思います。ご相談の中でも、実家の住宅について考えはじめる方が少なくありません。まだ、現実の問題として露見していませんが、扱いに困ることは目に見えていることが多い様です。相続に関する揉め事や認知症の問題など、たいへん難しい問題に発展することもあります。空き家が増加する原因は大きく別けて次の2つがあげられます。

I 高齢化の問題

II 管理や活用の問題

= 空き家とは =

『空き家』とは、居住その他の使用がなされていないことが常態である建築物のことを指します(空家等対策の推進に関する特別措置法 2条より)。具体的には、1年間を通して人の出入りの有無や、水道・電気・ガスの使用状況などから総合的に見て「空き家」かどうか判断されます。

I 高齢化の問題

2013年10月1日現在における総住宅数は6063万戸で、5年前と比較すると、304万戸の増加、増加率は5.3%。同年、空き家についてみると、空き家数は820万戸となり、空家率は13.5%となっています。全住宅の7戸に1戸が空き家という状況になっています。これが、2033年頃には空き家数2,150万戸、なんと全住宅の3戸に1戸が空き家になってしまうという民間予測となっています。(総務省HP) 空き家が発生する最も一般的な原因は、高齢となった所有者が老人ホームなどの高齢者住宅や子供宅などに転居することです。今後、高齢者は急速に増えていくでしょう。それに伴う空き家の増加も当然予測されます。特に駅から遠い利便性の良くない地域にある住宅街では空き家が一気に増加することが予想されています。

××ニュータウンと呼ばれる造成地の住宅地では、空き家問題は具現化しています。住民が減少するとスーパーや銀行、クリニックなど、生活に欠かせない施設の撤退も起きてしまい、空き家の増加に拍車がかかります。

II 管理や活用の問題

[老人ホームなどの高齢者住宅に転居している場合]

・思い出が詰まっている家を売りたいくない

何十年も家族と過ごした、家には思い出が沢山詰まっていることから、子供たちから売却を即されても売却はしたくない。

・最期は自宅で迎えたい

老人ホームや高齢者住宅、介護施設などに転居している場合でも、最期は自宅で迎えたいと考えている。

・認知症等の場合法制的な制限

認知症等を患い、自宅の利活用の判断ができない場合。

上記ようなことが原因で高齢者の自宅は長期間空き家状態になってしまうようです。

[子供が実家を相続している場合]

子供たちは実家から離れた場所に住んでいることが多く、実家の利活用について、どこにどのように相談すれば良いのか分からないことが多いようです。また、利活用について兄弟姉妹で争いになってしまうケースも多々あります。兄弟の一人が売却することを主張し、別の姉妹が売却に強く反対するといった場合です。自宅は分割できない分処理に困ります。事前にしっかり話し合うことが重要です。



★適正な管理が求められる時代に★

自宅や実家が空き家になってしまう理由は様々ですが、利活用ができるようになるまで数年、長いと10年以上かかることもあります。その間、誰も利用していない住宅は一気に傷んでしまいます。老朽化が進むと屋根や外壁などの建材が剥がれ落ちたり、倒壊する危険性が高まったりとさまざまな問題を引き起こしてしまいます。

そうならないためにも、所有者は所有する空き家を適正に管理する必要があります(所有者が管理できない場合はその配偶者や子供が代理で適正管理を行う必要があります)。管理が不十分となり周辺環境に悪影響を及ぼしてしまっている場合、平成27年5月に施行された「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づき、行政からの指導や処分が行われるようになりました。

＝特定空き家＝

2015年5月に施行された「空家等対策特別措置法」では、『特定空き家等とは、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態、その他周辺の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にあると認められる空き家等をいう』とされています。具体的には、次のような状態の空き家が『特定空き家』に指定されます。

【1】 保安上著しく危険となる恐れのある状態

「建築物等の著しい傾斜」又は「建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等」に掲げる事項に該当するかどうかで判断されます。

【2】 衛生上著しく有害となるおそれのある状態

石綿(アスベスト)の飛散や浄化槽の破損などは健康被害や悪臭の原因となり、ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている状態など。

【3】 街の景観を著しく損なっている状態

屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている。立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。看板等が原型を留めず破損、汚損したまま放置されている等の状態など。

【4】 周辺環境の保全上不適切である状態

立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や家屋の敷地等に枝等が大量に散らばっている。住みつけた動物が周辺の土地・家屋に侵入し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。窓ガラスが割れている等不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている状態など。

《特定空き家に指定された場合の罰則》

特定空き家に指定された後、自治体から改善の勧告を受けると、土地にかかる固定資産税が更地の状態と同等の6倍となります。

《特定空き家指定の解除》

特定空き家に指定される要因となった不適切な箇所を改善すれば、特定空き家から解除されます。

～今月の山便り～

先月の続きになりますが、この写真は北アルプス薬師岳下山時に撮影しました。夜明けとともに登り始めましたので、テント近くのこの場所は空気の澄んだ雨上がりの早朝だったように記憶しています。山で一眼レフのカメラを持ち歩くのは辛くなってきていて、専らRICOHのGRデジタルを使用していました。コンパクトデジカメの中では銘機とされていましたが、現在はどうなっているのでしょうか？フィルム一眼レフで撮影したポジフィルムを勢い余って断捨離してしまいましたので、また少しずつ撮りたてていきたいと思いますが、なにぶん山に行けていないのが問題です。今年はなんと1回だけとなりました・・・今年の初山行が登り納めとなりましたが、やはり山は良いですね！

