

# 放っておけない、 空き家が抱える問題

## ●道路や隣家にまで草木や雑草が伸びる

道路に伸びていると視界を遮り交通事故につながる可能性があります。隣家への草木の越境により、害虫発生や火災の原因になり、迷惑がかかる恐れがあります。

## ●電線にかかるくらい立木が生い茂る

漏電や停電、火災の原因になる可能性があります。

## ●軒板が歪み、瓦が落ちる。塀が崩れる

修繕費が増大します。また、事故が発生した場合、損害賠償責任を負う場合があります。

## ●壁に穴が開き、窓ガラスが割れ、家の内部が見える

不審者の侵入や放火などの犯罪が起きる恐れがあります。

## ●小動物などが侵入し、棲みつく

子どもを産んで増えていき、排泄物などで腐敗が進むなど、環境が悪化します。近隣住宅へも侵入する恐れがあります。

## ●老朽化により家が傾く

倒壊した建材が飛散するなど、地域にさまざまな迷惑がかかる恐れがあります。

空き家って、  
こんなにリスクが  
あるんです！



都市計画課  
さいとう たくまろ  
齊藤 巧磨 主事



特集

# 考えませんか？ 空き家のこと。

みんなが主役 未来の君が笑顔であるために 11 住み続けられるまちづくりを  
**SDGs 坂井市**  
都市計画課 ☎50-3052 FAX67-7522

市では、平成30年に実施した空家実態調査により、1303戸の空き家(住宅1172戸、店舗兼住宅64戸、その他67戸)を確認しています。前回の調査から年月が経っているため、今年の秋頃に再度、実態調査を実施する予定ですが、少子高齢化による人口減少などに伴い、空き家の総数はさらに増加しているものと考えられます。

居住可能な空き家であれば、利活用も可能ですが、管理がされていない空き家は、腐敗が進み、地域住民への迷惑になるばかりでなく、事故が起きた際に損害賠償責任を負う場合があります。地域に悪影響を及ぼすような空き家にならないためには、早めの対策が必要です。

空き家問題は、今は関係ないと思っても、いずれ誰にでも起こり得る問題であり、もはや他人事ではありません。これから空き家となるかもしれない「空き家予備軍」となる住宅をお持ちの人は、将来どうしていくのか、ご家族・ご親族で話し合っておくとよいでしょう。

これを機に、空き家について考えてみませんか。

**近**年、地域住民の生活環境に支障をきたす空き家問題が後を絶たず、苦情や問い合わせが数多く寄せられ、全国の自治体と同様、坂井市でも重要な課題となっています。

平成27年5月に全面施行された「空き家等対策の推進に関する特別措置法」において、空き家とは、「概ね年間を通して居住やその他利用がされていない建築物」と定義されています。しかし、空き家といっても、定期的に管理がされているものや売却・賃貸のために空き家になっているもの、所有者が遠方に居住し管理がされておらず老朽化しているものなど、その状態はさまざまです。

空き家となる原因には、一人暮らしの高齢者の転居や施設入所によるもの、物件の相続後に居住者がいないことによるもの、将来住む可能性があるために解体しないもの、家への愛着や他人が住むことの抵抗感から売却をためらうものなどがあり、居住可能な住宅であるにも関わらず、結果的に空き家になるケースもあります。

市では、平成30年に実施した空家実態調査により、1303戸の空き家(住宅1172戸、店舗兼住宅64戸、その他67戸)を確認しています。前回の調査から年月が経っているため、今年の秋頃に再度、実態調査を実施する予定ですが、少子高齢化による人口減少などに伴い、空き家の総数はさらに増加しているものと考えられます。

居住可能な空き家であれば、利活用も可能ですが、管理がされていない空き家は、腐敗が進み、地域住民への迷惑になるばかりでなく、事故が起きた際に損害賠償責任を負う場合があります。地域に悪影響を及ぼすような空き家にならないためには、早めの対策が必要です。

空き家問題は、今は関係ないと思っても、いずれ誰にでも起こり得る問題であり、もはや他人事ではありません。これから空き家となるかもしれない「空き家予備軍」となる住宅をお持ちの人は、将来どうしていくのか、ご家族・ご親族で話し合っておくとよいでしょう。

これを機に、空き家について考えてみませんか。

# Real Voice

## 空き家 住まい人

きちんと管理し、生かしてあげれば、  
空き家だって資源になります。  
実際に空き家を活用されている人たちから、  
活用を決めたきっかけなど、生の声をお聞きました。



空き家 × 移住  
【住まい人】  
あんどう さとる  
安藤 悟さん 家族

### 管理がしっかりされていたのが、 移住を決めた理由の一つ

コロナウイルスがきっかけで大阪からの移住を決断しました。農業に興味があり、就農についていろいろと調べていた際、福井県の農業や教育について知り、福井県に興味を持ちました。福井県の中でも坂井市は新規就農者に対しての手厚い支援があり、農業に適した環境だと思いました。

今住んでいる賃貸物件は、管理がしっかりとされていて、建具も思ったよりもきれいだったので、あまりお金がかからず嬉しかったです。また、家の中がとても広々としているため、子どもがのびのびと遊べるのも気に入っているポイントです。周辺の環境もとても良く、近所に農家さんや面倒見の良い人が多くて、とても助かっています。



農業振興課が行っている支援事業が最終的な後押しとなり坂井市に住むことを決めましたが、この家に住めて本当に良かったと思っています。



空き家 × 起業  
【住まい人】  
まっちゃあん  
抹茶庵 三国本店

### 空き家は不便。 でも空き家ならではの良さもある

改修費用や所有者との話し合いなど、空き家に実際に住んだり、空き家を使って経営したりすることは、決して楽なことではありません。しかし、昔ながらの造りの空き家である場合は、新築には出せない味があります。私がこの空き家(古民家)を選んだ理由も、古民家ならではの味に惹かれたからです。また、空き家の立地によっては、地域の人たちとのコミュニケーションがとりやすく、その地域で盛んな産業について教えてもらうこともできます。

はっきり言って空き家は不便です。ですが、その不便さが、空き家ならではの良さなのかなとも思います。不便さが目立つ空き家ですが、畑仕事めっちゃ好き、釣りがめっちゃ好き、地域の方との交流めっちゃ好きといった「めっちゃ好き」を持っている人にとって、空き家は良い物件になり得るのだと思います。



### 不動産登記が重要。 早めの対応が大切です！



司法書士法人 i s t  
代表 竹内 順子さん

**近**年の少子高齢化、世帯構成の変化、社会ニーズの変化などの要因により、人の住まない「空き家」が年々増加しています。空き家となった住宅の取得原因は「相続」が半数以上を占めており、相続したものの利用する予定がなく、家族の思いがある自宅を売却することに気後れするといった心情的な理由や、解体費用を今は負担をしたくないといった理由で空き家をそのままにしている人が多くおられます。

空き家の管理や活用をするにあたり重要となるのは、登記によって空き家の所有者を確認できるかどうかです。相続によって所有者が変わったにもかかわらず、登記の手続きをせずに長期間放置していると、いざ空き家を活用や処分しようとするときに、相続人調査だけで手間と費用がかかったり、当事者と連絡がとれない、あるいは協力が得られないなどにより、現在の所有者へ登記名義を変えるのに困難を伴うことがあります。さらに、登記をしてないと所有者であることの意識が薄れ、管理が不十分になり、建物内部や敷地内のゴミの放置、建物の腐朽・破損の進行や樹木・雑草の繁茂など、自分だけの問題にとどまらず、近隣への悪影響をも招くことにつながります。また、老朽化した建物をそのままにしておくと、建物の倒壊や屋根の崩落などによって他人にけがを負わせたりする可能性があり、所有者が損害賠償責任を負うなどのリスクが生じる恐れもあります。空き家の適正な管理と早めの対応が大切です。

## 専門家に聞く、空き家問題

近年の空き家問題について、  
坂井市空家等対策協議会委員の竹内さん(司法書士)と長谷川さん(宅地建物取引士)から、それぞれ専門家の立場としてお話ししていただきました。

**建**物は活用されなくなると固定資産税が6倍に跳ね上がる恐れも出てきます。空き家を活用するには、残された家財道具やリフォームなど、さまざまな問題が出てくる場合もありますが、共に知恵を出し合えば解決できる事があるかもしれません。まずはご相談いただき、出来ることを出来る範囲でやり始めることが大切です。進行状況によっては簡単な改修工事で完治して、収益物件として生まれ変わったり、場合によっては現状のまま貸家などで活用する事で、賃料を頂きながら維持管理費を賄っている人もいらつしやいます。あなたの大切な不動産。自分自身の健康管理と同様に、少しだけ意識も高めてみませんか。

### 大切な不動産を、 「負動産」や「腐動産」に しないで！



株式会社 西陣  
代表取締役 長谷川 啓治さん

# 空き家に関する各種補助金や特別控除をご紹介します



補助金の申請は、必ず契約する前に行ってくださいね！

都市計画課  
増澤 律子 課長補佐

## ★空き家の家財処分費等を補助します

**New!**

【補助対象】  
坂井市空き家情報バンクに登録済み・登録予定の空き家所有者が行う、家財道具の処分や建物内のクリーニングなどに係る費用

【補助金額および募集件数】  
補助対象経費の3分の2以内…最大10万円(10件)

## ★空き家の状態調査費等を補助します

**New!**

【補助対象】  
坂井市空き家情報バンクに登録済み・登録予定の空き家所有者または購入希望者が行う、空き家の劣化・不具合状況などの空き家診断に係る費用

【補助金額】  
対象経費の3分の2以内…最大35,000円(3件)

## ★安心R住宅の取得を支援します

**New!**

【補助対象】  
U・Iターン世帯、子育て世帯、新婚世帯などが「安心R住宅」の表示がある一戸建ての空き家を取得するのに要する費用(土地代は対象外)

【補助金額および募集件数】  
対象経費の3分の1以内

- ・居住誘導区域内…取得費最大120万円(1件)  
※多世帯同居リフォーム仕様による場合最大30万円加算
- ・居住誘導区域外…取得費最大60万円(2件)

■安心R住宅とは…  
従来の「中古住宅」のマイナスイメージを拭い去り、安心して購入するための基礎的な条件を備えた「住みたい」「買いたい」と思える既存住宅です。

## ☆空き家の譲渡所得による特別控除

被相続人が居住していた家屋や敷地を相続した人が、相続開始の日から3年を経過する年の12月31日までに、その家屋(敷地等を含む)または家屋取り壊し後の土地を譲渡した場合、一定要件を満たせば、その譲渡所得から3,000万円までが控除されます。(※令和5年12月31日までの譲渡が対象)

## ☆低未利用地等の譲渡による特別控除

譲渡価格が500万円以下の低額の低未利用土地など(土地とその上物)を譲渡した場合、その譲渡所得から100万円が控除されます。(※令和4年12月31日までの譲渡が対象)

空き家に関する各種補助金・特別控除などの詳細は、市ホームページをご覧ください。



▲市ホームページはこちら

## ★空き家の改修を支援します

■購入・賃借者用

【補助対象】  
坂井市空き家情報バンクに1か月以上登録されている空き家を購入・賃借し、リフォームを行う空き家居住者の修繕などに係る工事費

【補助金額および募集件数】  
対象工事費の3分の1以内

- ①U・Iターン世帯、子育て世帯、新婚世帯などの場合
  - ・居住誘導区域内…最大60万円(1件)※加算あり
  - ②①以外の場合
    - ・居住誘導区域内…最大50万円(2件)
    - ・居住誘導区域外…最大30万円(件数は申込状況による)

■所有者用

【補助対象】  
坂井市空き家情報バンクに1か月以上登録されている空き家を賃貸物件として、リフォームを行う空き家所有者の修繕などに係る工事費

【補助金額および募集件数】  
対象工事費の3分の1以内

- ・居住誘導区域内…最大60万円(1件)
- ・居住誘導区域外…最大30万円(件数は申込状況による)

## ★危険な状態の空き家の解体を支援します

【補助対象】  
市内にある空き家の所有者などで、破損度の点数が一定基準を超える昭和56年5月以前に建築された建物などの除却、運搬、処分に係る費用

【補助金額および募集件数】  
対象工事費の3分の1以内

- ・老朽危険空家など…最大50万円(2件)
- ・準老朽空家など…最大30万円(4件)

## ★空き家の管理代行サービス利用料を補助します

【補助対象】  
市内に空き家を所有する県外居住者などが、福井県空き家管理代行サービス登録事業者の管理代行サービスを利用する際に係る費用

【補助金額および募集件数】  
対象経費の3分の1以内…最大36,000円/年(15件)  
※補助期間は管理代行サービスの利用を開始する月から起算して3年を超えない期間

## ★空き家の家賃を補助します

【補助対象】  
坂井市空き家情報バンクに登録されている物件を賃借し、居住しようとする市外者の空き家の家賃(共益費・駐車場代は対象外)

【補助金額および募集件数】  
対象経費の2分の1以内…最大2万円/月(1件)  
※居住実績期間が1年以上の場合に、1年分をまとめて給付

# 空き家を売りたい! 貸したい! そんな時には…



その空き家は、誰かにとって必要な空き家かも!?

坂井市では、空き家を有効活用し、移住や定住の促進を図るために、「空き家情報バンク」制度を実施しています。この制度は、簡単に言えば空き家の所有者と空き家に住みたい人をつなぐもの。空き家の所有者が売りたい・貸したい・借りたいと希望する人に物件の情報を提供することでマッチングさせます。使わなくなった空き家を売買や賃貸といった形で活用したいと考えている人は、ぜひ空き家情報バンクに登録してください。

空き家情報バンクに登録しませんか!

## ■「空き家情報バンク」イメージ図



# 空き家のことで悩んでいる! そんな時には…

空き家の管理でお困りの人や、空き家の売買・賃貸など有効活用を考えている人向けに無料の相談会を開催します。空き家の売買や賃貸に関すること、相続に関すること、市の補助制度や空き家情報バンク制度のことなど、さまざまな空き家に関する悩みごとに、司法書士や宅地建物取引士といった各分野の専門家が答えられます。気軽にご相談ください。

空き家無料相談会で相談してみませんか!

■空き家無料相談会開催のお知らせ

とき 【1回目】8月28日(日)  
【2回目】9月4日(日)  
※両日も10:00~15:30

ところ 坂井市役所

定員 各回15組程度(要予約)

申込方法 電話で都市計画課(☎50-3052)へ