

危険です！空き家の放置



所有する空き家が下記のような状態になってしまい、周辺の生活環境が悪化する可能性があります。また、事故が起きた場合には、賠償責任が問われる場合もあります。

◆樹木や雑草の繁茂

隣の敷地や道路などへ枝がはみ出すと、周囲の建物を傷つけたり、歩行者の通行を妨げてしまいます。

◆ハチ・害虫などの繁殖

立木や雑草が繁茂するために虫が大量発生したり、スズメバチのような害虫が巣を作って周辺地域に迷惑をかけたりするケースが考えられます。

発生した虫や動物の駆除は住民が自ら行わなければならないため、駆除や対策にコストがかかります。

◆ごみの不法投棄・悪臭

空き家は、人がおらず一定の広さの敷地があることから、産業廃棄物やゴミを不法投棄される問題も起きる可能性があります。腐敗した動物の糞尿やごみなどが放置されると悪臭の発生に繋がります。

◆不審火や不審者の侵入などのトラブルが発生

室内に置かれている暖房器具や電気設備から発火し、火事になるおそれがあります。また、第三者が不法に侵入し室内で花火や焚き火をする、落書きや物を壊すようないたずらが発生するケースもあります。



特集

この空き家、 どうしよう？

※写真はイメージです。

空

き家とは、住むために建てられた建物が、何らかの理由により1年を通して居住などの実態がない状態になっている建物のことをいいます。

空き家は適切に管理が行われ、将来的に活用する予定があれば問題ありません。しかし、適正に管理されず建物の劣化が進むと、さまざまな問題を引き起こす場合があります。空き家を相続などで突然所有することになったとき、「この空き家、どうしよう」と困らなために、今、空き家問題について考えてみませんか。

増加する「空き家」

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、鳩山町だけでなく全国の自治体で重要な課題となっています。

町では、令和4年度に実施した空き家等実態調査の結果、340件の空き家を確認しました。平成27年度の調査結果の211件と比較すると、町全体で129件の空き家が増加したことが確認できます。

町では、空き家の所有者に対し適正な管理や今後の利用などについてお知らせするなどの対応をしておりましたが、対応いただけ

相続が発生した方へ



家の相続が発生した方は、相続手続きが必要です。しかし、近年は、所有者の高齢化や相続人の所在が分からないといったケースが増え、相続登記がスムーズに行われない場合があります。

令和6年4月から相続登記が義務化され、早めの手続きが必要となります。相続手続きをしないと、売買やリフォームなどの取引ができないうえに、放置するほど手続き自体が複雑化してしまいます。

「どんな手続きをすればいいのかわからない」「自分だけで手続きするのが不安」などの悩みがある方は、右記二次元コードから、「鳩山町で不動産を相続した方へ（相続ドットコム）」をご覧ください。

今から考えることが大切

「空き家問題」は、いずれ誰にでも起こりうる問題です。空き家を所有していない方も、今の住まいについて家族や親族と話し合っておくことがとても大切です。空き家は所有者だけの問題ではありません。危険な空き家を増やさないために、早めの対策を考えてみましょう。

空き家の活用に関する相談をお待ちしています

住まなくなった家や相続した家を、貸したり売ったりすることに関心があるかもしれません。大切な思い出が詰まった家を、空き家が必要とする方につなぎ、大切に使うことが家や地域の元気につながるかもしれません。

家の傷み等がひどい場合は、除却やリフォーム費用の補助制度もあります（詳細は6～7ページ）。関心をお持ちの方は、ぜひ一度ご相談ください。

■問合せ 役場政策財政課 ☎ 296-1212



鳩山町が実施する空き家対策について紹介しています。
鳩山町ホームページ「空き家に関する総合ページ」▼



い事例も発生しています。老朽化した空き家や大きくなりすぎた樹木は、近隣への影響だけでなく、台風等による倒壊や倒木による事故が発生する場合があります。それらが発生した場合、所有者に賠償責任が問われる場合があります。予防するには、日頃から適正な管理や今後の利活用について考えておくことが必要です。空き家対策については、全国的な課題になっていますが、町でも、令和5年度に「第2次鳩山町空き家等対策計画」を策定し、計画に基づく事業を実施するほか、民間事業者とも協定等を締結して取り組みを進めています。

町では、空き家問題に対するさまざまな制度や情報を発信しておりますので、今後に備え情報の収集と空き家を増やさないための対策を検討してください。

■問合せ 役場地域創生環境課 ☎ 296-15894

「空き家問題」の解決に向けた3つのポイント

- ① 家の終活について、家族で話し合しましょう
- ② 老朽化する前に、利活用について考えましょう
- ③ 所有者不在となる前に、相続手続きをしましょう



Interview

「空き家問題」の解決に向けて

町内でも空き家の増加が懸念されています。町では、鳩山町空家等対策協議会を設置し、空き家対策の推進と適正管理に取り組んでいます。

空き家問題の背景や解決に向けた取り組みについて、各分野の専門家にお話を聞きました。

今後県内の空き家は増加する一方

平成30年に総務省が実施した住宅・土地統計調査によると、全国の空き家は約846万件でした。令和5年の調査では約900万件と増加しています。

埼玉県に関しては、空き家率は比較的低いと言われています。空き家率は9.4%で、調査期間の間に下がっています。しかし、住宅の戸数が多いので、空き家率は下がっていますが、戸数は増加しているという状況です。

埼玉県では、高度経済成長期に流入した人口が高齢化し、最近10年間の後期高齢者増加率が全国でもトップクラスであるため、今後急激な空き家増加が懸念されており、

今から始められる対策を

空き家の中でも売買や賃貸用ではない「その他空き家」は増加しており、一般的に管理不全空き家となる可能性が高いものです。今後、空き家は必然的に増えていくので、空き家になった建物をいかに利活用

町内の空き家

鳩山町は、所有者が亡くなり、子が相続したものの遠方に住んでいるため、空き家になっているケースが多いです。家族の思い出がある自宅を売却することに気後れる方や、管理費用が負担となり空き家をそのままにしている場合が考えられます。

町内の空き家は比較的土地が広い場合が多く、農業に関心のある方や外国人世帯に人気があります。空き家の利活用を希望する場合、使用できる状態のうちに売却や賃貸に向けて、なるべく早めに決断をしましょう。

求められる適正な管理

管理が行き届いていない空き家は、小動物が住みついたり、雑草が生えたりと、周囲の環境へ与える影響がとて大きいものです。管理不全の空き家があるだけで、地域の生活環境が悪いと判断される場合もあります。

建物は利活用されなくなった時点から、老朽化が進行していきます。カビは1か月もすれば畳がダメになってしまうほど、6か月以上空き家状態だと、水道管や床板の劣化が始まります。空き家を放置し、老朽化が進

服部 隼和氏

埼玉県行政書士会所属。空き家・所有者不明土地対策委員長。



空き家を活かす

用できる状態で管理できるのがポイントです。現代では高齢化が進行し、所有者が亡くなった後の相続人が65歳を超えている場合が増えています。相続人も高齢化し、体力的にも経済的にも空き家を適正管理することが難しくなっています。

所有者が元気なうちに、遺言や成年後見制度などを利用して、住まいの将来について家族や親族で話し合っておきましょう。

空き家を所有したら

行すると、資産価値が減少するばかりか、そのままの状態での活用は難しくなります。いざ売却したいと考えたとき、劣化がひどくリフォームや除却が必要になり、思うような売値がでないというケースもあります。

老朽化を遅らせるためには、定期的な窓を開け閉めし、空気の流れを作ることがとても大切です。水道管は、1時間程度水を出しておくことが効果的です。

相談ください。

島村 誠氏

鳩山町空家等対策協議会委員。鳩山町空き家バンク協定団体の（公社）埼玉県宅地建物取引業協会埼玉西部支部所属、有限会社島村建設の代表取締役。

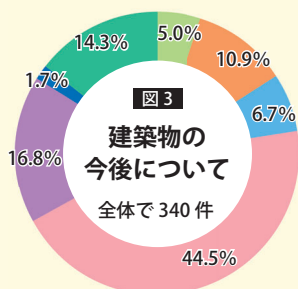


図3 建築物の今後について
全体で 340 件

- 将来、自分または親族等が住むために使用したい
- 時々使用するために維持したい
- 賃貸住宅として貸したい
- 売却したい
- 使用予定はないが、現状維持
- 家族に任せている
- その他・無回答

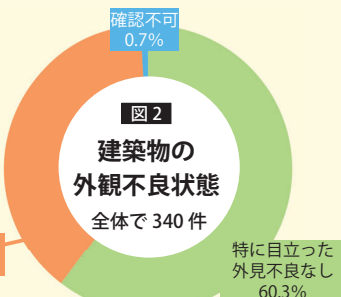


図2 建築物の外観不良状態
全体で 340 件

- 特に目立った外見不良なし
- あり
- 確認不可

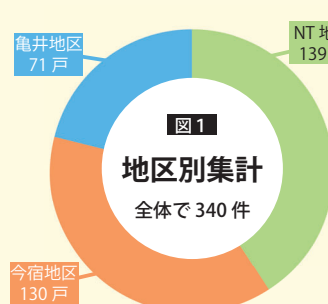


図1 地区別集計
全体で 340 件

- NT地区 139 戸
- 亀井地区 71 戸
- 今宿地区 130 戸



鳩山町ホームページ「第2次 鳩山町空家等対策計画」▼

町が実施した令和4年度空き家等実態調査により判明した町の空き家率は5.7%となっており、国全体の空き家率13.8%、埼玉県の空き家率9.4%と比較して現状ではかなり下回っています。^(※1)しかし、空き家件数は、前回の平成27年度空き家等実態調査の211件と比較して、129件増加の340件となっていることから、将来的に空き家等の件数が増加していくと考えられます。町では、鳩山町空家等対策協議会の設置や空き家バンクの運営など、空き家の防止、利活用を推進しています。今後も空き家対策に取り組んでいきます。

町内の現状

※1：令和5年住宅・土地統計調査（総務省統計局）より

🏠 老朽空き家等除却費等補助金 問 役場まちづくり推進課 ☎ 296-5893

町では、老朽空き家等の解消・住宅の入替を目的として、町内の空き家などの除却に対して最大50万円、残存家財処分に対して最大10万円の補助金を交付します。

- 対象 老朽空き家の所有者または相続人
- 対象費用 敷地内の補助対象物件の除却工事及びその工事に併せた家財処分費用
- 補助金額

【除却工事】工事の2分の1に相当する金額
・居住誘導区域内 上限50万円（ニュータウン、小用、大豆戸、赤沼、今宿の各一部地域）
・居住誘導区域以外 上限30万円
【家財処分】除却工事に併せて家財処分に要した費用の2分の1に相当する金額（上限10万円）



▶ 更地にして土地活用



解体して土地活用をする物件も増えています。
町内で町の除却の補助金を活用し、解体した事例をご紹介します。

除却にかかる費用について、調べてみましょう

空き家等建物の除却を検討する際には、費用の見積りが必要になります。町では、株式会社クラッソーネと「空き家の除却促進に係る連携協定」を締結し、AI査定で空き家の解体費用や土地の売却査定価格のシミュレーターサービスを行っています。ご利用ください。



あなたの空き家の資産価値
簡単な質問に答えて、
①土地の売却査定価格
②空き家の解体費用
をAIで算出します。

すまいの終活 navi
(鳩山町版)は右記
二次元コードから
ご利用ください。



空き家の 適正管理にご協力ください

町では、空き家対策の支援策として、空き家に関する相談や各種補助金を整備しています。詳細は町ホームページをご覧ください。お問い合わせください。

🏠 空き家リフォーム等補助金 問 役場地域創生環境課 ☎ 296-5894

町では、空き家の有効活用を目的として、空き家のリフォームに対して最大20万円、残存家財処分に対して最大10万円の補助金を交付します。

- 対象 空き家に居住しようとする所有者等または入居者
- 対象費用 対象物件のリフォーム及びリフォームと併せた家財処分費用
- 補助金額 ①リフォーム：対象費用の2分の1の額（20万円限度）
②家財処分：対象費用の2分の1の額（10万円限度）



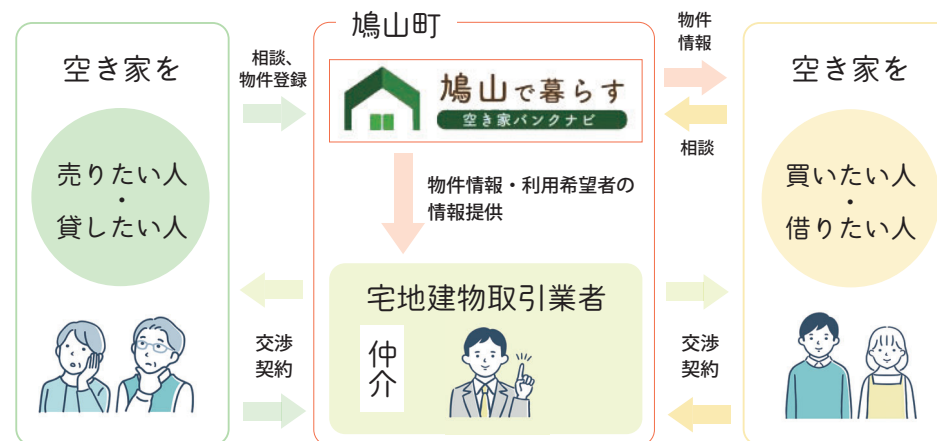
🏠 鳩山町空き家バンク 問 役場政策財政課 ☎ 296-1212

空き家バンクとは、町が運営する、住まなくなった家や相続で所有することになった家を売買物件や賃貸物件として、町のホームページで紹介し、「売りたい・貸したい人」と「買いたい・借りたい人」のマッチングを支援する制度です。

マッチングすれば、空き家は利活用され、町内の移住・定住にもつながります。使わなくなった家を売買や賃貸といった形で利活用したいと考えている方は、ぜひ空き家バンクに登録してください。



■ 空き家バンクの仕組み



鳩山町空き家バンクは、鳩山町が運営し、専門家である（公社）埼玉県宅地建物取引業協会埼玉西部支部及び（公社）全日本不動産協会埼玉県本部川越支部と連携して取り組んでいます。

広報はとやま9月号では、空き家特集第2弾として、官民連携による空き家対策事業についてお知らせします。