

空き家を問題に しないために



空き家とは概ね1年以上居住や使用の実態がない建物のことを指します。人口減少や高齢化、相続などを背景に近年空き家は増加しており、鳩山町も例外ではありません。

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件の空き家が確認されました。平成27年度の調査結果の2111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。

空き家は適正に管理を行っていただければすぐに問題となるものではありません。しかし、長期間放置されることで、建物の老朽化が進み、倒壊や屋根・外壁の落下といった危険が生じることがあります。また、雑草の繁茂や害虫の発生、不法投棄など、周辺的生活環境に影響を及ぼすケースも少なくありません。

空き家は「個人の財産」であると同時に、「地域の一部」でもあるため、所有者には、適切に管理す

る責任があります。

空き家の現状と課題

空き家が発生する主な理由としては、次のようなものがあります。

- ・高齢者の施設入居などによる入居者不在
- ・相続後の権利関係の未整理
- ・遠方在住で管理が難しい
- ・売却や賃貸の方法が分からない

特に相続をきっかけに空き家となるケースが多く、「どうしたらよいかわからないまま時間が過ぎてしまった」という声も聞かれます。しかし、建物は人が住まなくなるにつれて劣化の進行が早まるため、早急の対応が必要です。

空き家対策の第一歩は、「現状を知る」ことです。

- ・建物の傷み具合
- ・屋根や外壁の状態
- ・敷地内の草木の状況
- ・境界や権利関係

定期的な点検や管理を行うことで、将来的な選択肢を広げることができます。

「活かす」という選択肢

空き家は、適切に管理し活用することで、地域の貴重な資源へと生まれ変わります。活用方法としては、不動産会社に相談し、市場で売却することで新たな所有者へ引き継ぐ方法があります。また、必要に応じてリフォームを行い、賃貸住宅として貸し出すケースも増えています。

さらに、町では空き家の所有者と利用希望者をつなぐ「鳩山町空き家バンク」を運営しており、空き家を所有している方には物件登録を行うてもらい、物件の情報を町のホームページ等に掲載し、鳩山町で空き家を探している方には、空き家の情報提供を行っています。条件に応じて、改修費や家財処分費に対する補助制度を利用できる場合もありますので、詳しくは担当課にお問い合わせください。

空き家は、放置すれば地域の課題となりますが、活用すれば、新たな暮らしを生み出す力を持っています。かつて家族が暮らした大切な住まいを、次の世代へとつないでいくために、まずは現状を確認し、できることから一歩踏み出してみませんか。

次のページでは町の空き家対策事業及び事業を利用して空き家を活用した方のインタビューを掲載します。

空き家管理 チェックリスト

空き家には適正な管理が不可欠です。定期的な清掃、換気、点検等を行いましょう。

建物全体

- 傾いていませんか？

屋内

- 雨漏りや柱、梁などの破損はありませんか？
- アスベストの露出はありませんか？
- 室内に異臭はありませんか？
- 戸が閉まりにくかったりしませんか？

屋根

- 瓦が落ちていたり、変形はありませんか？

排水設備

- 破損や封水切れにより悪臭や不衛生な状態が生じていませんか？

外装・窓

- ひび割れなどの破損はしていませんか？
- 不法侵入の可能性のある穴や破損はありませんか？
- 雨どいの外れはありませんか？

敷地

- ごみなどの放置はありませんか？
- 動物などが住み着き不衛生な状態になっていませんか？
- 門や塀、階段等に傾きや破損はありませんか？
- 植木や他の植物の枝葉が敷地外にはみ出していませんか？
- 害虫（ハチなど）の駆除は行っていますか？
- ポストに郵便物・チラシがたまっていますか？



※写真はイメージです

〈空き家に関する問合せ先〉

■空き家バンクについて

役場政策財政課 ☎ 296-1212

■空き家リフォーム等補助金について

役場地域創生環境課 ☎ 296-5894

■老朽空き家等除却費等補助金について

役場まちづくり推進課 ☎ 296-5893

リフォーム後は 家がより安心できる場になりました。

以前は町内で一戸建て住宅を借りていましたが、鳩山町で子育てをしていくうえで自分たちの家がほしいと考え、新築や建売も検討しましたが、中古物件を購入してリフォームをすることを決めました。

今回私たちは大幅なリフォームで活用しましたが、日々感じている少しの暮らしづらさを解消するために使うこともできそうです。

以前は町内で一戸建て住宅を借りていましたが、鳩山町で子育てをしていくうえで自分たちの家がほしいと考え、新築や建売も検討しましたが、中古物件を購入してリフォームをすることを決めました。

今回私たちは大幅なリフォームで活用しましたが、日々感じている少しの暮らしづらさを解消するために使うこともできそうです。



新田さん
(空き家リフォーム等補助金利用者)

リフォームをする前

いまきました。重要な柱は抜けたかったり、それによって新築ほど間取りの自由度は高くありませんでしたが、こちらの意向をほぼ落とし込んでいただきました。住みはじめてから間もないですが、暮らすことに負担が少なく、とても快適に過ごせています。私は在宅ワークということもあり、仕事環境を整えやすくなりました。また、子育て面でも、リフォーム前は、お風呂あがりにも体が冷えてしまうと思いましたが、リフォーム後は脱衣所も温かく、家がより安心できる場になったと感じています。

空き家のリフォームを考えている方へ

これまで、暮らしに不便があっても我慢や工夫をしてやり過ごしていましたが、設計士さんとの打ち合わせを経て、家の住みづらさをそのままにしないで、ライフステージに合わせて柔軟に変化させていくのも良いんだと感じることが変わりました。

鳩山町空き家バンクに登録して、 借り手が見つかりました。



田辺さん
(空き家バンク物件登録者)

父が亡くなったことをきっかけに実家を相続しました。最初は兄と管理しようと考えていましたが、家に頻繁に通うことができず、管理が難しいと考えていたところ、鳩山町の空き家バンク制度を知りました。築年数がかなり経っている家だったので、空き家バンクに登録できるのか不安でしたが、役場に相談したところ、制度の詳細い説明を頂き、空き家バンクへの登録を申請しました。その後、役場の方と宅地建物取引業者の方と空き家の現地確認を行いました。家族との思い出が詰まった家なので、売却ではなく、賃貸の形式で登録をさせていただきました。

空き家のままにしておくのではなく、必要としている方に住んでもらう形になり、本当に良かったと思っています。同じように悩んでいる方がいれば、まずは相談してみたいことをおすすめします。

実家が空き家になってから、家財の片付けを行おうと思いましたが、外注することも考えましたが、日程や費用の面に加え、長年家族で過ごした家であったため、気持ちの整理も必要で、自分と兄で行いましたが、どこかで区切りをつけなければならぬと思っていました。

空き家の家財の片づけ

空き家バンクに物件登録して、本当に借り手が見つかるか心配でしたが、思っていたよりも早く、3ヶ月くらいで決まり、ホッとしました。申請後の手続きは全て役場の方や宅地建物取引業者の方が行ってくれたので、思っていたよりもスムーズに終わりました。賃貸として貸し出す際も管理などは宅地建物取引業者の方が行ってくださることにしたので、遠方に住んでいても安心して任せることができていると思います。

空き家バンクに登録するまで

父が亡くなったことをきっかけに実家を相続しました。最初は兄と管理しようと考えていましたが、家に頻繁に通うことができず、管理が難しいと考えていたところ、鳩山町の空き家バンク制度を知りました。

鳩山町の空き家対策事業



空き家の発生予防、利活用、除却の促進のため、鳩山町で行っている補助制度をご紹介します。

空き家リフォーム等補助金

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)
- 問合せ 役場地域創生環境課 ☎ 296-5894



老朽空き家等除却費等補助金

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。



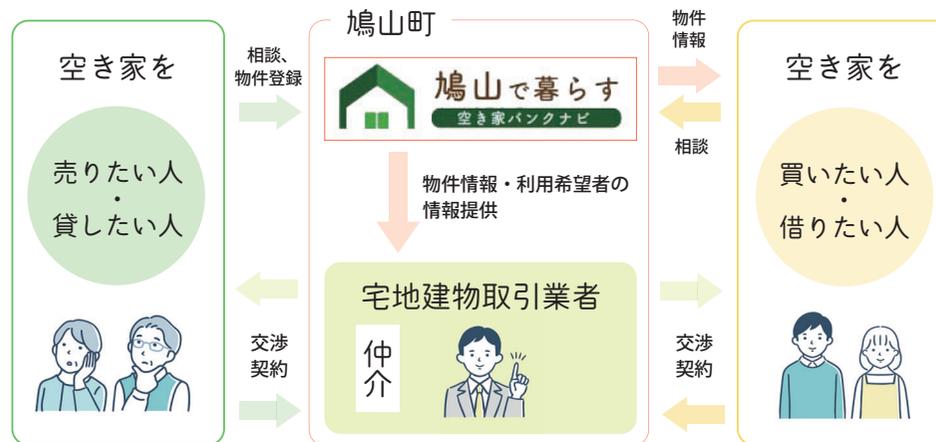
- 対象 老朽空き家の所有者または相続人
- 対象費用 敷地内の補助対象物件の除却工事及びその工事に併せた家財処分費用
- 補助金額
 - 【除却工事】工事の2分の1に相当する金額
 - ・居住誘導区域内 上限50万円(ニュータウン、小用、大豆戸、赤沼、今宿の各一部地域)
 - ・居住誘導区域以外 上限30万円
 - 【家財処分】除却工事に併せて家財処分に要した費用の2分の1に相当する金額(上限10万円)
- 問合せ 役場まちづくり推進課 ☎ 296-5893

鳩山町空き家バンク

「鳩山町空き家バンク」制度とは、空き家の売買、賃貸等を希望するその所有者等から申込みを受けた情報を、町内への定住(定期的滞在)を目的として空き家の利用を希望する方(利用希望者)に対し、紹介を行うシステムです。令和6年度～令和7年度の期間で約20件が成約しています。



- 問合せ 役場政策財政課 ☎ 296-1212



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。