



「空き家」のことで 困っていませんか？

近年、急激に進行する人口減少や高齢化に伴い、全国的に空き家が増加しており、深刻な社会問題となっています。

八頭町では、平成28年に実施した「空き家実態調査」により、493戸の空き家が見つかりました。調査から5年が経ち、所有者の死亡や転居、長期入院や介護施設への入所などによって、その数はさらに増加していることが予測されます。

適切な管理を怠ると、周囲にさまざまな悪影響を及ぼす空き家ですが、活用次第で大切な地域資源になります。

「空き家問題」は決して他人事ではありません。今は困ってなくても、いつかは誰もが当事者となり得る問題です。空き家について、今から一緒に考えてみませんか。

空き家の現状

町内で500戸に及ぶと推定される空き家ですが、その多くは、▽生まれ育った大切な家を手放したくない▽いつか子どもが帰ってくるかも▽解体費用がかかってしまう―などの理由から、手つかずのまま放置されています。

空き家が抱えるリスク

管理されずに放置された空き家は、防災・防犯、衛生・環境などの面で周囲にさまざまな悪影響を及ぼすリスクをはらんでいます。(3P参照)

平成27年には「空家等対策の推進に関する特別措置法」が施行され、所有者の管理責任が明確化されました。本町では、国に先駆け、平成25年に「八頭町空き家等の適正管理に関する条例」を制定。平成30年には「八頭町空き家対策計画」を策定し、危険家屋の解体撤去に係る経費の一部を助成するなど、生活環境の保全や防犯のまちづくりを推進しているところですが、あくまでも所有者の理解や協力がなければ、対策を推し進められないのが現状です。

◎空き家が抱えるリスク



■防災性の低下

倒壊、屋根・外壁の落下、火災発生の恐れ
→維持管理費・修繕費の増大
→事故が起きた際の賠償責任

■防犯性の低下

不審者の侵入や放火などの犯罪の誘発

■ごみの不法投棄

衛生の悪化、悪臭の発生
→蚊・ハエなどの害虫の発生
ネズミ・野良猫などの小動物のすみかに

■風景・景観の悪化

雑草の繁茂、落ち葉の飛散
立木が道路へはみ出し通行の妨げに

◎自分でもできる管理の方法



■通風・換気（60分程度）

すべての窓・収納扉の開放、換気扇の作動

■通水（3分程度）

すべての蛇口を通水し、すべての排水口に水を流す
水道を止めている場合は、排水口に蓋を

■清掃

室内の掃き掃除、敷地の落ち葉の収集

■草取り・剪定

雑草の草取りや越境している立木の剪定

■点検

台風や地震のあとには、雨漏りや建物の傷み、水漏れがないかチェック

■郵便物整理

ポスト・玄関への郵便物・配布物の整理



イメージ写真

空き家をまちの資源へ

自分で適切に管理したり、解体したりするだけでなく、ほかの人に活用してもらうことも空き家対策の選択肢の一つになります。誰かに住んでもらうことにより、家が守られ、そこ人が根付くことにより、地域も守られていく。移住者などの受け皿としてうまく活用すれば、負の遺産となり得る空き家も地域活性化のための資源になります。

家の将来を考えると

昨年、国が実施した「新型コロナウイルス感染症の影響下における生活意識・行動の変化に関する調査」では、東京23区に住む20代のうち、地方移住に関心を持つ人は35・4%という結果が出ています。実際に八頭町移住定住センターへの相談件数は、令和元年度が27件だったのに対し、昨年度は61件と倍増しており、その関心の高さが数値にも表れています。所有者にとつては、活用を検討する絶好の機会ではないでしょうか。家を将来どうするのか、誰がどう管理していくのかなど、今から少しずつ対策を考えてみませんか。

空き家の可能性を探る

誰も住まなくなった空き家を必要としている人たちがいます。広すぎたり、修繕が必要だったり、誰も使わないんじゃないかと諦めていた空き家も少しずつ活用が進んでいます。これらの事例を参考に、利活用を考えてみませんか。



移住× 空き家

所有者の声 - 船岡 -

両親が住んでいた家を将来自分が管理していくことに不安を感じていた林さん。空き家になる前から家族で相談し、思い入れある大切な家を「残す」ことを選択。「登録するだけしてみよう」と、広報誌で偶然見かけた空き家バンクに登録しました。

そこからは順調に、登録後数カ月で1組目の入居者が決まり、現在は2組目、神奈川から家族5人で移住した中村さん親子が入居中。近所に住む人からも「賑やかになったよ」と声を掛けられたといいます。

定期的な管理の負担もなくなり、思い出の詰まった家が守られ、故郷も守られていく。家財の片付けや修繕の負担はあるものの、「壊してしまう前に、ダメ元でも空き家バンクに登録してみてもは」と話します。



(左から) 大家の林さん、
中村さん親子

寿司× 空き家

利用者の声 - 郡家 -



郡家駅近くの住宅街を歩いていると現れる「創作・寿司 dining魚魚 (とと)」。

店主の清山さんは、昨年まで大阪の寿司屋に勤務していましたが、コロナ禍やいろいろなタイミングが重なり、移住と独立開業を決意。数年放置されていた空き家を全面的にリフォームし、母屋をモダンな雰囲気漂う店舗に、離れを自宅として活用しています。

古い家屋の改修や、知らない土地での開業は、苦労の連続だったようですが、思い切りのよさと忍耐力で乗り越えオープンにこぎ着けました。安易な気持ちで空き家を利活用することはオススメできないとしながらも、「もっと若い人が集まり、さらに飲食店が増え、まちが元気になれば」と語ります。



店主の清山さん

保育× 空き家

利用者の声 - 八東 -



「広すぎて使えない」と言われ入居者が見つかっていなかった空き家が、保育施設「ふくはうち」に生まれ変わりました。

空山ぼくじょうようちえん「ぱっか」の園長である石井さんは、子どもたちがのびのびと過ごせるもう一つの「居場所」を探していました。広くて、管理が行き届きすぐに使える状態だった空き家に「大切に使われてきたことがわかった」と、一目で気に入ったといいます。所有者が活動に理解を示されたことも決め手の一つ。

さらに「幼稚園留学」やワーケーションの宿としての活用構想もあり、夢が広がります。静まり返っていた空き家に、子どもたちの声が響き、地域にも賑わいが波及しつつあります。



園長の石井さん (右)

活用方法をご検討中の空き家を「移住定住促進」に活かしてみませんか？

「八頭町空き家バンク」への登録方法

申込→登録→入居までの7ステップ

Step 1 申込	八頭町移住定住センターまたは企画課地方創生室へ申し込み。申請書と物件登録カードの記入が必要です。
Step 2 現地調査	町担当者が空き家の状況を確認します。所有者の立ち会いをお願いします。 ▷登録不可…破損等が著しい物件は登録をお断りすることがあります。
Step 3 登録	調査結果を審査し、登録が適当と判断した場合、登録完了となります。
Step 4 紹介	担当窓口やホームページなどで、空き家情報の公開、紹介をします。
Step 5 見学	見学希望があった場合には、現地案内を行います。基本的に所有者の立ち会いは不要です。
Step 6 契約	見学の結果、交渉の申し込みがあった場合には、交渉・契約手続きを当事者間で行います。 ※町では、空き家情報の紹介や連絡調整は行いますが、交渉・契約に関する仲介行為は行いません。ただし、トラブル防止のためにも通常の不動産取引と同様に、宅建業者を仲介することをお勧めします。
Step 7 入居	成約しましたら、担当窓口へ報告してください。利用の完了となります。

空き家バンク

活用するならまずは！

「空き家バンク」とは、空き家を売買物件や賃貸物件として町のホームページなどで紹介し、「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。マッチング後は、所有者

と利用者の当事者間で条件や金額などを交渉し、契約に関する手続きを進めていきます。これまで90戸以上の空き家が登録され、50戸以上が実際の利活用に結び付いています。空き家をお持ちの方、これからの家の管理に不安をお持ちの方、ぜひ空き家バンクの活用をご検討ください！

▼ホームページ



▼問い合わせ
企画課 地方創生室
☎76-0213

昨年度契約物件の8割が活用!!

「出る杭を伸ばす」事業者応援補助金

起業や新事業展開を目的に、空き家を店舗や事業所として活用する際に、補助対象となる場合があります。

▽対象経費

店舗改修費、設備購入・改修費など

▽補助率

経費の1/2

▽限度額

- 10万円（新事業展開型）
- 100万円（起業創業型）
- 50万円（事業承継型）

▽申請先・問い合わせ

産業観光課 商工観光室 ☎72-0144

空き家の改修を補助します！

「空き家バンク」に登録された空き家を対象に、改修等にかかる費用の一部を助成します。

空き家住宅支援事業	UJターン住宅支援事業
▽対象者 空き家所有者	▽対象者 県外からの移住者 (その他要件あり)
▽条件 空き家バンクへ 5年以上の登録	▽条件 八頭町内へ 5年以上の定住
▽対象工事 内装や設備の改修 +家財処分	▽対象工事 内装や設備の改修

▽補助率：経費の1/2（限度額：200万円）

▽申請先・問い合わせ

企画課 地方創生室 ☎76-0213

※いずれの補助金も、予算がなくなり次第終了となります。