

# 財産を将来につなぐ

住まなくなっても大きな財産である土地と家屋  
自分の子どもたちに、次に住んでくれる誰かに受け継いでいくために  
今ある価値を維持していく必要があります

【特集】  
わが家を思う

## 譲り受けた家に通う たった数週間で ポストがいっぱいに

3年前、両親が住んでいた家を受け継いだ大村さん。家を訪れては、庭の手入れや掃除をしています。

「枝葉が隣近所の迷惑になりそうな大きな木は、切ってしまいました。それでも草は数カ月経つとすぐに伸びます。刈り取りは、家族3人がかりでも丸1日かかるんですよ」

昭和47年に建てられた家屋は、一見空き家に見えませんが、しかし、雨風にさらされる柵のベンキは剥がれ、倉庫はさびが付いています。ポストは、数週間でチラシでいっぱい

なってしまうそうです。

「チラシお断り」と書いても束になって投げ込まれていきます。持ち帰って捨てるしかない」と、ため息をつきます。

久しぶりに入る家の中は、ほこりを含んだ空気が漂います。整理はしたものの、行く場所のない家具や雑貨が残る室内。民芸人形や衣装箱、本棚いっぱいの小説、ゴルフコンペのトロフィー、仏具など、手に取ると、薄くほこりをかぶっています。

「使えるものは持って帰りましたが、限界もあります。大型ごみの処分が有料という

こともあり、処分しづらい状況もあります」

時間の経過で傷みはあっても、家屋に問題はありません。「天井は杉の木でしっかり作られていて、今住んでいる家よりもいいぐらい。掃除さえすれば、すぐに住めますよ」

今は、売却は考えていないと大村さん。そこには、子どもたちへの思いがあります。「大阪に住む次男が、いずれ帰ってきて、ここに住むことになるかもしれない。手はかかるけれど、決断をするまでもうしばらく現状を維持していこうと思っています」



市内で空き家を所有  
大村 卓也さん



(一社)兵庫県宅地建物取引業協会  
阪神北支部  
支部長

出口 忠明さん

## 良好な中古住宅の流通が増加

現在の日本では中古住宅の流通量は少なく、15%ほどです。しかし、4月に宅建業法が改正されたことで、流通量が今の倍以上になっていくと思われています。これは、専門家による建物状況調査が活用されるようになり、中古住宅の質や性能、耐震性などの不安が軽減、また、既存住宅に欠陥があった場合に修補費用などを保証する保険(既存住宅売買瑕疵保険)が拡充されたためです。

今後の流通や活用を考える場合、リフォームや適切な維持管理によって、長く使えるかどうかが重要になってきます。



加藤 薫さん

NPO法人  
「兵庫空き家相談センター」  
相談員

## 手放せなくなる前に対策を

空き家に関する相談を受けているのですが、空き家の管理は根深い問題です。

空き家には「売る」「貸す」「所有し続ける」という選択肢があります。いざ、手放す決断をしても、不動産屋に行くと買ったときの半以下の金額を提示されるケースも珍しくありません。驚かれる方がほとんどです。不動産の価格は一部地域を除いて、今後上がることはないと思われています。その状況を知らず、売り渋っているうちに家が傷んで価値が下がってしまうのです。

相続も大きな課題です。亡くなった方の所有する物件は、その配偶者や子どもにそれぞれに分割相続されます。代が替わるにつれ権利者が増え、売りたいでも全員の同意を得られず手が付けられない場合もあるんですよ。

それ以外にも、相続、税金、土地の境界などが問題になり、なかなか手放せない場合もある空き家。市場で飽和状態になってしまう前に、その家をどうしたいのか考える必要があります。



# 母が帰る家を 残しておきたい

親の住んでいた家を自治会に貸し出し  
野波 明人さん

野波邸には、野波さんの母親が一人で住んでいました。「軽度の認知症になり、火事などが不安で、施設に入ることになったんです」家は空き家になり、不在の間の管理をどうしようかと頭を悩ませます。そんな時、地域で使わせてほしいと連絡がありました。

最初は積極的に使ってもらい、というわけではなかったと野波さんは話します。「関西を離れたくないという母が帰る家は、残しておきたかったんです。かといって、埼玉に住んでいることも

## 地域の課題に新しい可能性

「地域の居場所づくりと空き家の削減。野波邸は、地域が抱えるこの2つの課題を同時に解決できたケースです」自治会長を務める尾崎さん。地域の課題として、空き家の将来を模索しているところ。

「自治会への相談が一番多いのが、空き家の草木が伸び放題になる迷惑樹木。空き家は年々増加していて、放っておくと負の財産になってしまいます。使わないのなら売ってもらうのが、地域としては一番。若い世帯が移り住んでくれると、まちもにぎわいますから。でも、売却するまでは維持管理も必要。そういうときに、自治会や地域住民同士で相談ができれば、野波邸のように地域にとっていい活用ができると考えています」



大和自治会長  
尾崎 寛心さん

## つながりが生き返らせた家

空き家になった野波邸を自治会に紹介した河崎さん。野波邸の鍵やスケジュールの管理をし、利用時には掃除や換気、伸びた草木の管理も行っています。

「野波さんとは歳が近いこともあって、仲が良かったんです。そのつながりがあるから、丸ごと家を貸してくれて、管理も任せてもらっています」

食事を野波邸で開き、一人暮らしの住民などに声掛け。自治会館までは遠いという人も、近くに場所ができたことで集まるきっかけとなりました。

「家を売るといわれたら、契約期間が終わり次第すぐにお返しするつもりです。これからもお借りできるのなら、元気な間は続けていきたいです」



野波邸を管理  
河崎 輝子さん

1\_扉を開き、空気を入れ替え。草木の手入れも行き届き、庭先にはシランが花を付ける  
2\_ 食事会の時間になると、野波邸に入る人の列ができる3・4\_ 持ち寄った炊飯器で食事の用意。野波さんが使っていた食器を使い、書斎だった部屋に食事が並べられる5\_ 時間いっぱいまで、井戸端会議に花が咲く  
左の写真は、野波さんがダンスをしていたころに撮影したもの。今も玄関に飾られている。



# 野波邸

## 空き家が地域の居場所へ 住民が集まる「野波邸」

年間利用者延べ1900人の集会場

自治会と地域住民が空き家を借りて運用

問い合わせ 大和自治会 ☎ (794) 0375

「家庭的な場所で集まれるのはうれしいね」

「毎週食事をしながらお話しするこの時間が楽しみ」

閑静な住宅街。一軒の家から、にぎやかな笑い声が聞こえてきます。

大和団地ができた当初に建てられた「野波邸」。地域の集会所で、自治会が運営しています。食事会や麻雀会、カラオケ大会が開催される憩いの場。3年前まで、住人不在だった家は、野波さんの好意で自治会にわずかな家賃で貸し出されました。

自治会が進める「居場所づくり」の拠点の一つとなり、年間稼働日数は200日以上。訪れる人は延べ1900人に上ります。人の出入りが増えて周囲への影響もありますが、近隣住民の理解・協力が

あり、なかなか管理もできません。それなら使ってもらおうと、貸し出すことにしました」

があり、成り立っています。

壁を取り払って部屋をつなぎスペースを確保。長机や椅子が運び込まれています。しかし、それ以外は野波さんが住んでいた当時のまま残されています。

趣味の社交ダンスをしていた時の写真や、自身で描いた絵が飾られ、書棚には絵に関する本がぎっしり。利用者が使う食器や家具も、野波さんが使っていたものです。

「野波さんがいつ帰ってもいいように、使わない場所はそのまま。使つか手放すか、そのときが来たら、すぐに返します」

野波さん家族と地域が交わした約束です。住み慣れたまちにできた空き家が、住人の力を借りて、新しい歴史を刻んでいます。



## 総合相談窓口を設置

家主や利活用希望者、地域住民からも受け付け  
市役所5階の窓口が電話で相談可能

「退去後の家屋を今のうちに整理したい」「相続したが住む予定がない」「空き家を活用したい」など、空き家に関する総合窓口を市役所に設置。内容に合わせて、適切な相談窓口や民間事業者を紹介します。受け付けは、市役所5階の住宅政策課☎(740)1205へ。

### 【事業者の一例】

売買や賃貸としての流通や、除却し更地にして活用する場合には宅地建物取引士など、危険と感じた場合の建物診断やリフォームの相談は建築士など、相続の法律相談については弁護士などの専門家組織を紹介。

## リフォーム費用を助成

市外からの移住者向け  
空き家リフォームの費用を最大100万円助成

市内の空き家をリフォームして、市外から転入する世帯に、リフォーム（改修工事）費用を、上限100万円まで助成します。

対象は、下記①～④の全てを満たす世帯と住宅です。  
①夫婦の年齢の合計が80歳未満、または31年3月31日時点で18歳以下の子どもと同居している（出産予定を証明できる）世帯②市外に住んでいて、自分で住むために空き家を購入し、改修工事完了後に川西市に住民登録をして10年以上住む予定の世帯③市街化区域の戸建ての空き家

住宅④建築基準法やその他関係法令の基準を満たし、新耐震設計基準（昭和56年6月以降）の建築確認を受けた住宅、または同基準による耐震性が確保されていることが証明できる住宅

### 【申し込み方法】

市役所5階の住宅政策課に備え付けの申請書（市ホームページからダウンロード可）に必要事項を書き、所定の書類を添付し6月1日(金)～11月30日(金)に同課へ持参してください。

## 空き家のプロと連携

流通や相談に詳しい団体と連携協定  
団体の持つノウハウを共有

「川西市空き家等対策計画」に基づき、(一社)兵庫県宅地建物取引業協会阪神北支部（写真左）、NPO法人「兵庫空き家相談センター」（写真右）と連携協力に関する協定を締結しました。

相互に連携・協力し、市内の空き家・空き地対策を進めていきます。



25年の調査によると、市内の空き家数は8250戸、空き家率は11.3%と推計（下図）。今後、人口減少により、管理が行き届かない空き家の増加が予測されます。適切に管理されていない空き家は傷みやすく、家屋の損傷・倒壊の可能性が高まります。放置すると、売却する時の資産価値が低下。さらに不審者の侵入や窃盗などの犯罪に利用されやすくなります。補修や管理をせず周囲に被害を及ぼすと、所有者は損害賠償を請求される場合があります。また、倒壊などの恐れがある「特定空き家等」に認定され、勧告を受けると固定資産・都市計画税が高くなるな

置空き家の増加が所有者と地域に悪影響

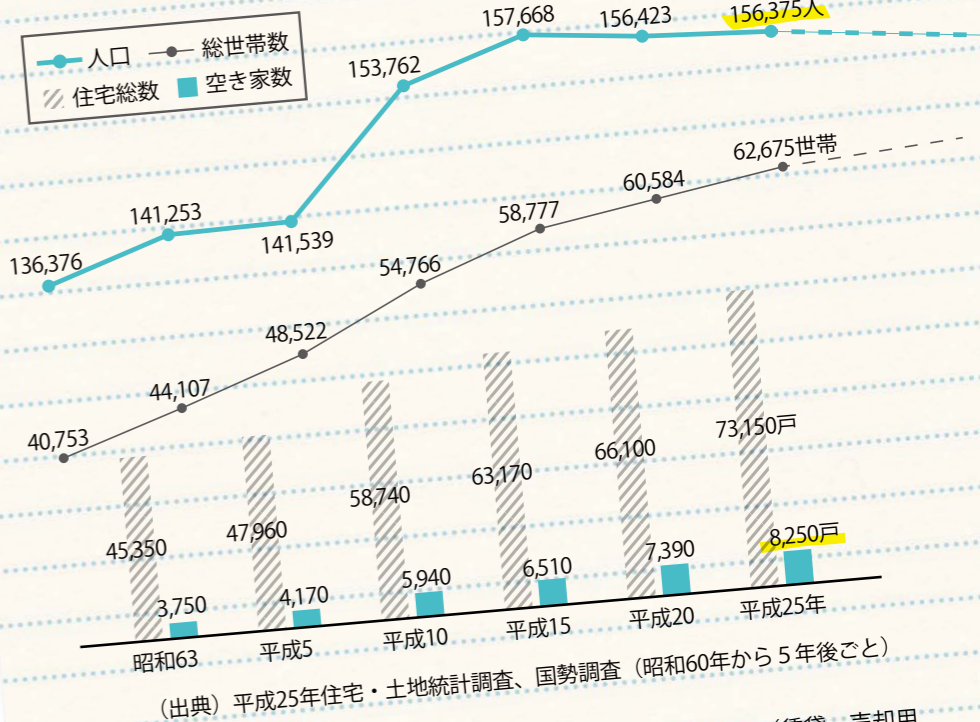
市内の空き家が増加し、まちの景観や暮らしに影響  
所有者と地域、市が協力し、解決をめざすことが必要です  
問い合わせ 住宅政策課☎(740)1205

ど、所有者自身の損失になる場合があります。  
市空き家等対策計画策定で4つの方針に取り組み

しかし、個人や地域だけで解決困難な場合もあります。市は空き家等対策の推進のため、「市空き家等対策計画」を3月に策定。①空き家の適切な維持・管理の促進②良質な空き家の流通・利活用の促進③不良な空き家の除却・建て替えの促進④「特定空き家等」の措置と対処方を方針として定め、所有者と市民、行政の役割を明確化しました。市民などからの相談への対応として、総合相談窓口を市に開設。関係部署と連携し、対応します。空き家の流通やリフォーム、相続など、行政での対応が難しい内容について

ては、連携する団体や事業者を紹介し、プロの視点で課題解決をめざします。  
助成と税制優遇で支援  
今年度から、空き家活用リフォーム助成制度を新たに始めます。市外からの転入者を対象に、100万円を上限に

## 川西市の人口と住宅数の推移



人口は年々減少していますが、住宅総数は増加。放置されている（賃貸・売却用ではない）空き家が大きく増加傾向にあるため、老朽化した危険な空き家の増加が予測されます。

## 住宅都市としての魅力維持するために

私たちのまち川西は住宅都市として良好なまちづくりが進み、美しい環境がつけられてきました。しかし、人口減少により空き家が増加し、築き上げられたまちの魅力が損なわれることが懸念されています。所有者や管理者は、空き家を適切に管理する責任があります。その責任は非常に大きく、管理意識が希薄だと、近隣でトラブルが発生する恐れがあります。さらに、放置空き家が増加すると、まちの魅力が低下。さらなる空き家増加の悪循環に陥ることもあります。



萩倉直 住宅政策課長

そうならないために、今所有している家屋の管理だけでなく、次の代に相続する家を将来どのようにするのか、今から考え、準備しておく必要があります。空き家となった場合、良質な家屋は早く流通に乗せて、傷みが激しい家屋は撤去し、土地を売却または活用することで地域は活性化します。市は、放置空き家を何とかしたいと考える皆さんを支援できるように、新たに計画を策定し、施策を開始しました。住宅都市としての魅力を維持していくためには、放置空き家の発生を予防することが必要です。皆さんの協力をお願いします。