まちかど通信のがた

(2016年8月27日)



どうする空き家問題

1963 年頃以降、空き家率は一貫して上昇を続けてきました。 1990 年代の終わり頃からは、とくに地方で空き家率が高まるようになり、改めてこの問題がクローズアップされるようになりました。 近年では、都市部や都心でも地方と同じ現象が起こっています。 これらの背景から、空き家が、環境にどのような影響を及ぼすか、 また、その対策をいかに進めていくかを、ここで検証していきたい



展示期間: 2016 年 8 月 27 日~2016 年 10 月 27 日

中野区立野方図書館 東京都中野区野方 3-19-5

TEL: 03-3389-0214 FAX: 03-3389-0238

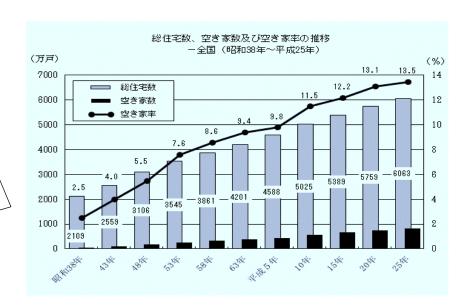


空き家問題の現状

空き家はどのくらい増えているのでしょうか? まず、ここから探ってみましょう。

総務省統計局が公表している住宅・土地の統計調査により、空き家がどのくらい増えているのかを知ることができます。 平成25年においては、空き家数が820万戸、空き家本が13%となっていま

す。



空き家率は地方で高くなっていますが、空き家数は人口の多い都府県で多いのが現状です。



マンションの空き家問題は戸建て以上に複雑です。

マンションは戸建て以上に法律関係が難しく、建て替えも除去もしにくいという特徴があります。老朽化したマンションの場合、特に分譲で区分所有権を持っている権利者との調整は極めて難航しがちです。 建て替えに際しては、法律上は住民の 4/5 以上による多数の決議を要し、建て替えに反対する一部の権利者に対しては区分所有権の売り渡しを請求する流れとなります。

空き家問題の原因



なぜ空き家が増え続けているのでしょうか? その大きな原因とは?

●住宅市場の需給バランスの悪化

晩婚化と出生率の低下に伴い、日本では人口と世帯数の減少が続いています。その結果、住宅の需要と供給のバランスが崩れ、住宅が余り、空き家も増えていく傾向にあります。

●相続した家を放置する

土地家屋を売るためには、多くの場合、室内の片づけや家屋の解体等が必要となります。あまり条件のよくない物件では、売値より解体費用など経費が高くつくことも。また、更地にすると固定資産税がはね上がるため、空き家のまま残しておくケースが多くなりがちです。

将来的には高齢単身世帯がますます増え、空き家の増加に拍車がかかるといわれています。 とくに都市圏では、空き家の増加率が一段と高くなると予測されます。

空き家による周辺環境への問題



空き家を放置した場合、大別すると以下の4つのトラブルが発生しやすくなります。

環境の悪化

庭付き一戸建ての場合、雑草や樹木が繁茂し 害虫等も繁殖してしまいます。不法投棄の場 ともなりやすく、周辺住宅の売買にも悪影響 を及ぼします。空き家周辺の不動産価格を下 げてしまうことにもなりかねません。

倒壊

人が住んでいない建物は急速に老朽化します。通 電や通水、定期的な換気ができていない家屋は、 やがて構造体としての役目を果たすことができな くなり、倒壊の恐れさえあります。地震のときは 周囲に対してもとくに危険性が高くなります。

不審者の侵入

家財道具や布団を置いたままの空き家には不審者が侵入し、そのまま寝泊りしているという事例もあります。さらに怖いのは小さい子を連れ込んでのいたずらなどです。また、青少年の非行を助長することもあります。

放火

消防庁の調べ(平成 24 年 1 月~12 月)では日本全国の総出火件数のうち 12.1%が放火によるもので放火の疑いもあわせると全ての火事の5 軒に1 軒は放火関連です。人目のない空き家は放火犯にとって恰好の標的となりがちです。

空き家問題の解決に向けた対策

空き家問題は全国的に対策が急がれています。過去にも自治体は空き家の対策を行ってきましたが、限りある地方財政や所有権等の理由から、思うように進まなかったことも事実です。

2015年5月に全面施行された[空家等対策の推進に関する特別措置法]では、空き家の中で特に危険度の高い空き家を「特定空家等」と定義し、行政の介入を可能としました。

- ① そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- ② そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ③ 適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態
- ④ その周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

空家等対策の推進に関する特別措置法による「特定空家等」に指定されるとどうなる?

空き家の所有者は自己負担により早急に改善しなければ、行政から強制対処(除去等)を求められ、さらに 土地の固定資産税に対する特例措置も外され、税負担が増す(最大 4.2 倍)ことになります。

空き家対策特別措置法(空き家法)とは・・・

http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku house tk3 000035.html

空き家バンクを利用する

自治体が空き家の登録を募り、ウェブ上で物件情報を公開するなどして、購入者や賃貸人を探すというものです。

中野区の条例や解体費用の補助は・・・

中野区空き家条例 http://www.city.tokyo-nakano.lg.jp/reiki/reiki_honbun/ag60013861.html

中野区の空き家に関する補助金一覧 http://akiya-takumi.com/subsidy/area/tokyo/nakanoku/

参考文献:『どうする親の家の空き家問題』大久保恭子著/主婦の友社、『「空き家」が蝕む日本』長嶋修著/ポプラ社 ほか



空き家問題 おすすめ本



親の家を有効に活かすために



『どうする?親の家の空き家問題』

大久保 恭子/著 主婦の友社 2015年(365.3 オ)

誰も住まなくなって空き家になってしまった親の 家・土地の有効活用法は?きょうだい間でもめない ためには?など、親の家をたたむにあたって直面す るであろう問題への対策が、わかりやすく解説され ています。将来、親の家が空き家になる可能性のあ る人たちにもおすすめしたい、「空き家問題」解決へ のヒントとなる一冊です。



空き家問題に関わるすべての人へ



『空き家対策の実務』

北村 喜盲 他/編 有斐閣 2016年(365.3ア)

2014年秋に成立した「空家等対策の推進に関する る特別措置法」の解説から、自治体の対応、民間で の取り組みまで、空き家問題をあらゆる角度から実 例をもとに詳しく解説。空き家バンクや、まちづく りとの連動についても書かれています。空き家問題 に関わるすべての方に向けた、実用的な情報が満載



空き家のないまちづくり



『よくわかる空き家対策と特措法の手引き』

弁護士法人リレーション/編著 日本加除出版 2015年(365.3 ヨ)

空き家のないまちづくりはどうしたらできるの でしょうか。「空家等対策の推進に関する特別措 置法」のもと、「自治体として何ができるか、何を するべきか」という視点で書かれた本書は、空き 家対策計画を実施するにあたって必要な、計画の 作成方法から対応までが順を追って丁寧に解説 されています。







		著者名	出版社名/発行年	請求記号
	入門編			
	あなたの空き家問題	上田 真一/著	日本経済新聞出版社 /2015	365.3 ウ
	どうする?親の家の空き家問題	大久保 恭子/著	主婦の友社/2015	365.3 オ
	解決!空き家問題	中川 寛子/著	筑摩書房/2015	365.3 ナ
	「空き家」が蝕む日本	長嶋 修/著	ポプラ社/2014	365.3 ナ
	都市の空き家問題 なぜ?どうする?	由井 義通/編	古今書院/2016	365.3 ト
	空き家問題 —1000 万戸の衝撃	牧野 知弘/著	祥伝社/2014	365.3 マ
Ţ,	は 用編			
	空き家対策の実務	北村 喜宣 他/編	有斐閣/2016	365.3 ア
	Q&A自治体のための空家対策ハンドブック	西口 元 他/著	ぎょうせい/2016	365.3 キ
	空き家と生活支援でつくる「地域善隣事業」	白川 泰之/著	中央法規/2014	369.2 シ
	都市の空閑地空き家を考える	浅見 泰司/編著	プログレス/2014	518.8 ア
	実家と空家の片づけ方	サマンサネット 杉之原 冨士子 他/著	講談社/2016	597.5 ジ
5	ミ務編			
	空き家・空き地をめぐる法律実務	旭合同法律事務所/ 編集	新日本法規出版/ 2016	365.3 ア
	空家等対策特別措置法の解説	自由民主党空き家対策 推進議員連盟/編集	大成出版社/2015	365.3 ア
	よくわかる空き家対策と特措法の手引き	弁護士法人リレーション /編著	日本加除出版/2015	365.3 ∃
	住環境トラブル解決実務マニュアル	東京弁護士会 他/著	東京弁護士会/2016	519.1 ジ
	これで解決!困った老朽貸家・貸地問題	坪多 晶子 他/著	清文社/2015	673.9 ツ

空き家問題について調べるには

野方図書館、および他の中野区立図書館に所蔵のある資料をもとに 基本的な調べ方をご紹介します。

1. キーワードを集める

→様々なキーワードを使うことで、資料を効率的に検索できます。

空き家、空き家問題、空き家対策、空き家率、特定空家等、空き家対策特別措置法、空き家条例、空き家法、土地活用、都市問題、都市政策、住宅政策、老朽マンション、空き家バンク、地域活性化、住宅余剰、人工減少、固定資産税軽減措置、住宅用地特例、住宅需要、空き家、住宅市場 他

2. 基本的な用語を調べる

→空き家問題に関する用語の意味を把握しましょう。

資料情報	請求記号	所蔵館
現代用語の基礎知識 2016 自由国民社 2016 年	031 ゲ 16	野方
土地・家屋の法律知識 2012 自由国民社 2012 年	324.2 \hdots 12	野方

3. 図書を探す

→テーマの棚に行って探します。

分類	分野	分類	分野	分類	分野
365.3	住宅問題	518.8	都市計画	597.9	住居衛生
365.31	住宅政策	520.91	建築行政	673.9	不動産業

☆空き家や住宅等に関する統計や政策などの情報も調べてみましょう。

資料情報	請求記号	所蔵館
日本の住宅・土地 総務省統計局/編 2016 年	365.3 =	野方
中野区住宅白書 2008 中野区都市整備部住宅分野 2008	E48A08	野方

÷中野区立図書館内利用者検索機「OPAC (オーパック)」で。

資料のタイトルや著者名、出版社名などから、中野区立図書館所蔵の資料を検索できます。 中野区立図書館のHPからも検索できます。

http://www3.city.tokyo-nakano.lg.jp/tosho/

☆国立国会図書館の蔵書目録「国立国会図書館サーチ」で。

国内で刊行され、国会図書館で所蔵された図書・雑誌、その他が検索できます。 http://iss.ndl.go.jp/



・・東京都立図書館の「蔵書検索」ほかで。

東京都立図書館所蔵の資料のほか、都立公立図書館の蔵書や専門図書館の検索もできます。 http://www.library.metro.tokyo.jp/

4. 新聞・雑誌で調べる

野方図書館では[朝日、読売、毎日、東京、日経、産経、スポーツニッポン、ジャパンタイムズ] 計8紙の原紙を3か月間保存。それ以前に関しては朝日新聞のみ過去20年間の縮刷版を所蔵。雑誌コーナーにある雑誌は、週刊誌は過去3ヶ月間、隔週刊誌は過去6か月間、月刊誌は過去1年間、隔月刊誌は過去2年間保存しています。

なお、中央図書館では、参考資料コーナーの利用者開放インターネット端末から、以下のデータ ベースサイトをご利用いただけます。

データベース	収録期間と主な内容
官報情報検索サービス	1947年5月3日から当日までの官報記事の検索
日経テレコン 21	1975年からの日経4紙(経済・産業・金融・流通)の記事
聞蔵Ⅱビジュアル	1926 年から 1945 年までの朝日新聞紙面イメージ 1945 年から当日の新聞までの記事 ほか
MAGAZINE PLUS	1981年からの一般誌・総合誌の雑誌記事検索や学術論文
WHO PLUS	歴史上の人物から現代の人物まで約32万人のプロフィール
D1-Law.com	判例情報、法律の改廃記録、法律判例文献情報 など

5. インターネットを利用する

総務省統計局 平成 25 年住宅・土地統計調査。空き家等住宅に関する集計結果を掲載。

http://www.stat.go.jp/data/jyutaku/index.htm

NPO 法人 空家・空地管理センター 空地の問題点や法律、対策などについて。

http://www.akiya-akichi.or.jp/troubles/

公益財団法人 東京市町村自治調査会 自治体の空き家対策に関する調査研究報告書。

http://www.tama-100.or.jp/

空き家の現状と取組(東京都都市整備局) 空き家の状況と国や都、市区町村の取組み等。

http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/juutaku kcs/pdf/h27 09/shiryo 27 09 07.pdf

東京の空き家の実態(東京都都市整備局) 空き家の種別構成比などについて。

http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/juutaku kcs/shiryou h22 02 03.pdf

6. 関連の政府機関・自治体

国土交通省 http://www.mlit.go.jp/

〒100-8918 東京都千代田区霞が関 2-1-3 1年:03-5253-8111 (代表)

総務省 http://www.soumu.go.jp/

〒100-8926 東京都千代田区霞が関 2-1-2 1年: 03-5253-5111 (代表)

東京都都市整備局 http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/index.html

〒163-8001 東京都新宿区西新宿 2-8-1 ៤: 03-5388-3240(代表)

まちかど通信のがたVo 1.32

●「特別休館」のお知らせ

蔵書点検のため 9 月 26 日(月)から 9 月 28 日(水)まで休館します。



「蔵書点検」とは所蔵の資料がきちんとあるべき場所にあるか、 行方不明のものがないかを点検する作業のことを言います。 野方図書館の蔵書は約 65000 冊。それに約 1200 点の C D があります。データを 1 点ずつ確認するため時間がかかりますが、快適な 図書館サービスを提供するために欠かせない作業です。 特別休館の期間中は、普段はできない書架の整理や清掃もしています。

ご不便をおかけしますが、ご理解とご協力をお願いします。

●「ビブリオバトル」を開催します!

日時 平成 28 年 10 月 16 日 (日)

午後2時~3時半

会場中野区立野方図書館





「ビブリオバトル」(知的書評合戦)では、参加者(バトラー)が 推したい本を持ち寄って、それぞれ紹介。それを聞いて一番読み たくなった本を観覧者全員で投票して、一位を決めます。

今回の「テーマ」は『出会い!!』

自分が読んで、みんなにもぜひ読んでほしいと思う本があったら、 ぜひ、この機会に参加してみてくださいね。

参加者(バトラー)募集中!ご参加をスタッフー同心からお待ちしています。