



特集 空き家の利活用

問い合わせ…都市計画課(江釣子庁舎2階)
☎0197-72-8278



写真①②提供:古民家cafe ほっこり

空き家って何が問題なの？

●周辺住民の生活環境に影響を及ぼす可能性があります



そうしないために…

家族で具体的に話し合しましょう

- 相続などの権利関係
- 解体、売却、賃貸、居住などの方向性
- 家財整理
- 適切な管理方法
- 専門家に相談など



近年、人口減少などを背景に全国的に空き家は増加しており、当市でも空き家の発生抑制や適切な管理、利活用の促進などが重要な課題となっています。

当市には令和4年度末時点で、1437戸の空き家があります。企業の進出などにより住宅需要の高まりがみられますが、将来的な人口減少などを踏まえると、今後空き家が増加することが懸念されます。

適切に管理された空き家は利活用の可能性があります。放置すると劣化が早まり、いざ使いたいと思っても

すぐに使えませんが、売却や賃貸をしようとしても買手・借り手が見つからない可能性が大きくなります。

また、衛生面や安全面などで、周辺住民の生活環境に影響を及ぼす可能性があります。

空き家の問題は他人事ではありません。家を所有している人も、今後相続する予定の人も、持ち家の相続や今後の利活用の方向性などを家族で話し合うなど、早期の準備と対応が重要です。

思い入れのある家を「負」動産にしないためにも、この機会に利活用について考えてみませんか？



サウス・ウイング北上ステーション
きたかみ空き家お助け隊
主任 阿部 美希 さん 事務局 菊池 芳泉 さん

きたかみ空き家お助け隊に所属する同ステーションの2人から空き家を利活用するためのアドバイスをいただきました

気軽に相談を

菊池 空き家が放置される理由は、どこに相談してよいか分からないことが一番大きい方だと思います。また、解体費用のほか解体後の土地の固定資産税が高くなることも一因と考えられます。

利活用にはいろいろなパターンがあって、売るにしても選択肢はさまざまです。疑問に思ったなどを不動産業者などに相談し、早いうちから考えておくことが大切です。

また、空き家を所有している人は市の外部情報提供制度に登録して、登録事業者か

家族で話し合いを

ら助言などをもらいながら一緒に考えるのも良いですね。登録事業者の一つであるきたかみ空き家お助け隊は、空き家の各専門家がワンストップで相談対応をしています。

阿部

中古や空き家物件をスムーズに市場に流通させるためには、早いうちから家族で話し合うことが大切で、一番は相続関係です。登記上の所有者を確認できない場合はリフォームや売却などができませんが、令和6年4月からは相続登記が義務化されます。

菊池

相続登記の手続きを長期間放置し、登記変更をする前に相続人が亡くなった場合は、相続の権利が子どもや孫へ移るため、手続きが複雑になってしまいます。

阿部

相続の次は売却やリフォーム、賃貸などの利活用の方法と家財整理について話し合っていた方がいいです。その後の調査や物件登録などへスムーズに移行できます。

今後の見通しを家族や不動産業者などと話し合い、早期の準備と対応をしていたければと思います。

どうしたらよいのか

専門家に聞いてみました！



一級空き家管理士
中村 吉秋 さん

一級空き家管理士の中村吉秋さん(夏油古民家カフェkobiruのマスター)から空き家の適切な管理方法などを伺いました

負の財産ではなく資産

空き家は負の財産ではなく、資産なんです。私が運営する古民家カフェを一つの活用事例とすると、手を加えたことで交流の場になりました。賑わいが出れば周辺の活性化にもつながると思っています。ですから、資産管理をしているという認識を持っていただきたいです。

空き家は放置すると、劣化が進むだけでなく、景観の悪化や動物のすみか、犯罪者の潜伏先にもなり得ます。最悪の場合は解体せざるを得なくなりますし、「管理不全空き家」や「特定空き家等」の勧め

告がなされると、土地の固定資産税が高くなり、所有者の負担が大きくなってしまいます。

管理の基本は建物内外の定期点検

空き家の管理は建物の外周だけでなく、定期的な換気や通水、動物の侵入チェックなど内部点検も行うことが大事です。また、豪雨や豪雪、暴風時には、その都度屋根や外壁、窓ガラスなどのチェックも必要。個人管理が難しい場合は、適正な空き家管理のスキルを持った専門業者に依頼して、財産を守ってほしいですね。管理業者に依頼する際も、信頼関係の下で鍵を預けて、屋内までチェックしてもらうことをお勧めします。

空き家から魅力発見

北上市は、田舎で子育てしたい、老後はゆっくり過ごしたいなどのニーズに合う建物が数多くあります。適切な資産管理を行い、そのニーズとマッチングさせることで、今まで気付かなかった地域の魅力の発見や新たなコミュニケーションの形成などにつながると思っています。



都市計画課住宅政策係
菅野 正樹 主任

空き家という言葉を知り、マイナスのイメージを持つ人がいるかと思いますが、地域の活性化などにつながる可能性を秘めた財産でもあります。
適切な管理を行い活用できれば、思い入れのある家が引き継がれ、新しい暮らしなどを創出します。もちろん、売却や解体も、リフォームして住むことも選択肢の一つです。
当市では、解体、改修、取得などの補助制度や売買、賃貸などを支援する「空き家バンク」「空き家所有者等情報の外部提供制度」がありますので、ぜひ活用ください。
都市計画課住宅政策係では随時相談を受け付けていますので、気軽にご連絡ください。

空き家に関するQ&A

※詳細は市のホームページをご覧ください。

Q 相談はどこにしたらいいですか？

A 以下にお問い合わせください。

【都市計画課住宅政策係】

☎0197-72-8278、✉toshi@city.kitakami.iwate.jp
(土・日曜日、祝日、年末年始を除く8時30分～17時15分、窓口相談可)

【一般財団法人岩手県建築住宅センター】

☎019-652-7744、✉center@ikjc.or.jp
(土・日曜日、祝日、年末年始を除く9時～17時)

Q 解体や取得などに使える補助制度はありますか？

A 空き家などの利活用を促進するため、解体、改修および取得の費用を補助しています。

【解体費用補助金】

一定の条件を満たす住民税非課税の人が、所有する空き家を解体する費用の一部を補助

【改修費用補助金】

39歳以下の人または移住者が空き家バンク登録物件を購入し、改修する費用の一部を補助

【整備費用補助金】

空き家所有者が空き家バンクへの登録を目的として改修や清掃などを行う費用の一部を補助

【取得費用補助金】

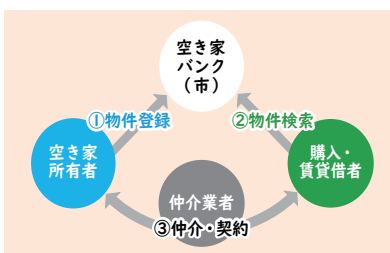
39歳以下の人または移住者が空き家バンク登録物件を購入する費用の一部を補助

Q 売り買い、貸し借りをするための支援制度はありますか？

A1 空き家を「売りたい」「貸したい」所有者と、「買いたい」「借りたい」希望者をマッチングするための「空き家バンク」制度があります。



市のホームページ



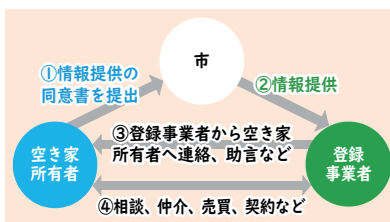
A2 空き家所有者の同意を受けて、空き家の情報(所有者や所在地など)を民間の登録事業者に提供し、所有者と民間事業者が協力して売買などにつなげようとする「空き家所有者等情報の外部提供制度」があります。



市のホームページ

【登録事業者】

フジネ建設、亀田不動産、きたかみ空き家お助け隊、千田工業、菊丸建築、岩手地所、Anabis、佐藤組



空き家は活用したり人が住んだりすることで、新しい暮らしを生み、地域コミュニティの形成などにつながります。

空き家に新しい風を吹き込み、実際に生活している人たちから実体験をお話いただきました。



空き家×Uターン
= 夢のマイホーム

高橋 直義 さん(和賀町煤孫・花巻市出身)

自然環境と家の造りが購入の決め手 —空き家バンクを活用した家との出会い—

市の空き家バンクを活用して農地付き物件を購入し、令和3年の春から住んでいます。今は仕事をしながら、やりたかった野菜栽培などをして充実した生活を送っています。

現在の住宅に住む前は県外勤務で、いつか岩手県に帰ってきたいと思っていました。ある時テレビで空き家バンクのことを知って、北上市や花巻市などの情報を調べて今の物件を見つけました。

購入の決め手は、安い価格、静かな自然環境、立派な柱や梁、空き家になってからの経過年数が1年程だったことなどでですね。私の場合は直接売り主さんと相談できたのも安心材料でした。

近所の人との交流は楽しみの一つです。正直最初は名前が全然覚えられないのが不安でしたが、いろいろな集まりに参加して、ようやく名前と顔が一致してきて、近所の人から「手伝ってくれないか」などとお話をいただくようになりました。地域の人と交流することで町の良さも知れて、防犯対策にもなると思います。



空き家×リフォーム
= 念願のカフェ

古民家cafe ほっこり 店主
杉澤 佳織 さん(二子町)

古民家にしか出せない味がある —生かしたいという思いを形に—

この建物は明治16年に建てられ、私の両親までが暮らしていました。私が生まれる前に実家を新築したことで30年程は空き家に…。平成23年から3年かけてリフォームしてお店をオープンしました。

きっかけは、当時化粧品販売をしていたことからサロンを始めたくて、空き家だったここが「もったいないな」と思ったこと。子どもの頃の遊び場だったので愛着があったのかもしれない。

当時は振り返ると、掃除もしていなかったので、家に土足で入るし、タヌキは入るし、まるで屋外のような状態。よく人が入れるようになったなと思っています。

古民家は寒さなどの不便さがありますが、その時代に建てられた雰囲気を残したまま活用できるので、令和の建物には出せない味が詰まっています。

先日、近所のおばあちゃんが同級生と来て、また3月に来る約束をしていました。ここがフレッシュできる地域のコミュニティの場になってくれればうれしいです。

