

AIR Aview 6

令和2年6月15日 第208号
広報あいら[AIRAビュー]

.15

2020



始良市市制施行10周年

家と向き合う

クローズアップ

空き家対策の今。



クローズアップ

家と向き合う

空き家対策の今—。

全国で増加の一途をたどる空き家。始良市も例外ではありません。近年、空き家の老朽化に伴う防災、防犯上の危険性や環境への悪影響など大きな社会問題になっています。

空き家の問題は戸建て住宅に暮らす誰もが将来直面するであろう課題です。売買や賃貸、解体など、解決の選択肢がある今だからこそ大切な家の生涯設計を考えてみましょう。

古き良き 空き家

空き家を活かす

流れ始めた空き家の時間

「思い描いていた理想の住まいでの暮らしに毎日が充たされている」

のどかな田園のなかに建つ古民家に家族4人で田舎暮らしを送る村田優也さんは、平成30年に宮崎県から蒲生町漆に移住。「子どもが伸びやかに成長できる環境を求めて」と緑豊かな山々に囲まれた漆の空き家を購入した。人居までは家財道具の運び出しや大規模な改修が必要だったが、まだ使える家財道具や建築資材を再利用し、古民家の風合いを残すモダンな家に再生。昔ながらの広い居間、ゆらゆらと陽の光が差し込む開放感のある縁側、木の息づかいを感じる柱や床はどこか懐かしく心安らぐ空間になっている。

「今の生活はかつてここで暮らしていた人の延長線上にある」と村田さん。生活しやすいよう設計された間取りは時代を超えた今も暮らしやすい空間で日常に無理がない。「庭の果樹が実りの季節を迎えるのも楽しみのひとつ」と四季を感じる庭木もそのまま。「必要なものは足していけばいい」と現在は土間を自ら手がけている。



家を支える太く頑強な梁

黒く艶のあるたくましい梁が家を支え、吹き抜けの天井は開放感がある空間を演出する。

一点物の我が家に

光をあてる

空き家との出会い

手に入れた村田さんの住まいは築100年以上。家財道具が残ったままのその物件は「現況渡し」という条件で売却に出していた。

村田さんが初めてその空き家に訪れたのは、人が住まなくなつてから6年が経った春。居住がなかった期間は決して長くはなかったが、草が生い茂り敷地に立ち入るのも大変だったという。家屋も時間の経過とともに徐々に劣化が進み、屋根を支える垂木が腐食し瓦が落ちていた。柱や梁など主要な造りに損傷は少なかったものの、昔ながらの大きな家の壁には小さな穴が開いていて、屋内の床はブカブカと今にも

抜け落ちそうだった。「大がかりなリフォームが予想される空き家の購入に少し迷いもあった」と当時の不安を思い返すも、ライフスタイルに合った造りや立地、あたたかなご近所さんや地域性に惚れ込み購入とリフォームを決断した。

暮らしやすさを加える

リフォームでは屋根、壁、床はほぼ全てはがして家を一度まる裸にし、耐震性能を高めるため柱が乗る土台などの基礎部分も調整した。一方で使えるものはそのまま使用。太く丈夫な柱や梁はそのままだに、状態の良い床板や納屋にあつた木材は壁材として再利用した。足りない建築資材も別の解体した古民家のもので使うことで家全体のバランスを整えた。

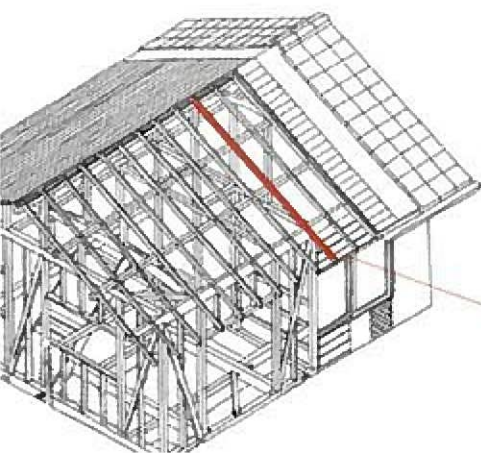
「つくり変えるのではなく必要なものを足していくこと」と語る村田さん。あるものを活かし、必要な暮らしやすさをプラスしていく古民家のリフォームは、世界にひとつだけの我が家をデザインする。

購入前の家の外観

昔ながらの大きな家屋は雨どいが外れ屋根にはひずみが見られ、敷地内は草木が生い茂っている。



垂木（たるぎ）
屋根を形づくり支える部分。



空き家所有者は不安

「親戚が集う正月やお盆が楽しみでした」と村田さんの住まいの前所
有者である小瀬祐子さん。8年前、
祖父母が暮らしていた家を相続し
定期的に管理をしていた。祖母の手
伝いをした台所、親戚と賑やかに食
事をした居間、客を迎えた玄関、思
い出が家の造りにしみこんでいる。誰
よりこの家の魅力を知るひとりだ。
「住み手がいなくなってしまうた
め」のことは常に頭のどこかにありまし
た」と家や敷地の管理が精神的な負
担にもなっていた。手放すことには
抵抗があったが、朽ちていくよりは
と空き家バンクに登録。買い手がつ
くまで数年ほどかかったものの、多



空き家バンクを利用して彌生町
漆の空き家を売却した小瀬さん。

くの空き家所有者が不安を感じて
いる売買や権利関係の手続きは不
動産業者のおかげで難航することな
く順調に進み、胸のつかえも取れた。
以前は台風が来る度に心配して
いたが空き家も今は新しい住み手
のもとで大切に使われているため、
その心配も不要になった。思い出を
心に刻み売却を決意した小瀬さん
は「寂しさはありましたが、家の中
に幸せな家庭の暮らしがあることは
うれしいですね」と朗らかに話す。



小瀬さんの祖母が使っ
ていた思い出の重箱。家
財道具の整理中に見つけ
自宅に持ち帰り今も正月
に使われている。

動き出しの 重要性

今は始める

まずは家財道具の整理

空き家対策のアドバイザーとして
鹿児島市を拠点に、県内に点在する
空き家の再生や、相談会などを開催
するNPO法人結の夢来人・絆プロ
ジェクトの有馬さん。「思い出の品を
捨てることに迷い悩む人は多い」と
空き家の問題が解決しない原因に
家財道具の問題を挙げる。特に家族
写真や成長記録のアルバムなどは
片付けの手を止める代表格。仏壇が
あると親族との話し合いや魂抜きと
いう供養にも時間がかかるという。

モノと心の整理を

「人生設計の一部として、家の持
来を見据えて準備や整理をするこ
とが大切」と家財道具や家を、残す
のか手放すのかあらかじめ話し合



家財道具の処分は再利用可能なもの
を売却することも効果的。ごみの
処分費用を抑え、その費用を捻出した
ケースもある。

い、親族や関係者と共有することを
勧める。思い出を電子データで残し
たり家具をトランクルームに預け
たりという方法を知ることでも選択
肢が広がり、早い段階で「住まいの
終活」をはじめることが空き家問題
の解決の手立てになると話す。
「モノと心の整理は早ければ早い
ほどいいですね」終活・生前整理の
必要性を強調する有馬さんは、それ
らに取りかかるのは「いずれ」ではな
く「今」であると強く訴える。



NPO法人結の夢来人
絆プロジェクト
村長 有馬法久さん

古民家の 新しい価値

「古材」

魅力ある建築資材「古材」

かごしま空き家対策連携協議会の構成団体のひとつである一般社団法人古民家再生協会は、古民家の再生や「古材」と呼ばれる柱や梁のリサイクルに取り組む。「昔の木造家屋の木材は捨てるにはもったいない代物」と鹿児島支部長の西さん。「古材」がもつ建築材料としての特性や魅力に近年注目が集まっていると話す。

優れた機能と高い強度

建築木材は戦後の大量の住宅供給に応えるため、高温下で急速乾燥させる木材「KD材」が主流となり現代でも多くの木造建築に用いられている。一方、古材は短くても半年



自然が育む木の強さ 古材

古材とは昭和25年以前の建築物に用いられた木材。長い時間をかけて自然乾燥した古材の強度は極めて高く、樹齢100年の檜の場合は伐採されてから100年後が最も強度が高い。その後ゆるやかに低下していく強度は伐採時と同程度になるまで300年かかるという研究結果もある。新しい木材と比較すると高価だが、あたたかみのある味わい深いたすまいは人気は高く、一般住宅でも空間をデザインする木材として再利用が進む。

想いを残す木づかい

低コストで加工しやすい KD材

KD材は乾燥機(Kiln)を使い人工的に乾燥(Dry)させた木材の総称。100℃を超える高温で乾燥させるため、自然乾燥の場合に半年から1年以上かかる工程を1か月程度で終え、建築材料として使用することができる。含水率といわれる木材に含まれる水分の比率も非常に低く、変形がほとんどないため建具の立て付けが悪くなるなどの不具合が少ない特徴をもつ。その耐久性は約80年ほど。

から1年かけ自然乾燥させていた。そのため熱による繊維組織の欠損がなく「木の呼吸」と表現される湿気を吸収したり水分を放出したりする調湿機能を備え、カビなどの繁殖を抑制する効果をもつ。「強度は極めて優秀でコンクリートも凌ぐほどです」と西さん。調湿効果による膨張と収縮の繰り返しは、伐採から200年間にわたって密度と強度を高め続けるという。

ストーリーを内包する木材

KD材と古材、それぞれに長所があるが、古材は家の歴史を共に刻んできた決して代えのきかない木材といえる。「建替えるなら思い出として古材を活かしてもらいたい」と西さん。再利用できる建築資材「古材」のもつ可能性に全国的に空き家問題の解決の糸口を見る。

古民家再生協会鹿児島支部長 西浩隆さん



空き家の実態と 市の支援策

将来を見つめ、家と向き合う
空き家があること自体が問題
ではありませんが、管理がされず
老朽化した空き家の危険性や環

改修

家財道具の撤去も補助対象

空き家の売買、賃貸
住む前にリフォームする

空き家リフォーム補助金

戸建ての空き家の所有者または利用者が
売買、賃貸をする場合、契約締結後に実
施するリフォーム費用などを補助します。

補助額

リフォームの補助

対象経費の30%

最大 **30** 万円

家財撤去の補助

対象経費の30%

最大 **10** 万円

対象は売買、賃貸の契約を締結した
物件で工事着工前に申請する必要があります。



問 地域政策係 ☎66-3121

高層なビルや
マンション...



家屋の 状態を知る

「下げ振り」を使った傾き調査

重りを垂らして地面に対し、垂直になった糸と柱などとの
距離で傾きをみる。傾きは家屋の倒壊など、危険に直結する。

思い出は そのままに

空き家を
取り壊す

なくなるのは家だけ

空き家の解体は費用の面で敬遠
されがちだが、落下物などで歩行者
や通行車両に被害が出た場合は空
き家の所有者に責任が及ぶ。危険性
の高い空き家は解体を視野に入れ
た対策が求められている。

市は老朽化により倒壊の危険性
が高くなった空き家の解体に補助金
を交付。年間約10件の解体に活用さ
れており、申請者は建物や敷地の管
理が困難な高齢者や遠方に住む空
き家の所有者が多い。台風による建
築資材の飛散や、シロアリやハチなど
の発生は近隣の家にも被害が出てし

まうため、その心労は計り知れない。
一昨年に実家を解体した元空き
家所有者は「建物はなくなっても想
い出は鮮明に記憶に残っている」と
月に一度草むしりを兼ねて様子を見
に行くのだという。長い間、頭を悩ま
せていた空き家の解体はわずか数
週間で終わり、残地を眺めたときは
肩の荷が下りたようだったと話す。



市内の空き家率

16.4%

平成30年度住宅土地統計調査(国が実施)では、市の空き家率は16.4%。前回調査(平成25年度)同様、全国平均の13.6%を上回る結果になっています。

市内の空き家総数

平成24年
1,778戸

令和元年
2,291戸

市内の空き家調査では平成24年度に1,778戸、令和元年度に2,291戸の空き家が確認され、増加傾向にあることがわかります。

境への影響は解消する必要があり
ます。令和元年度の調査では市内
に2,291戸の空き家が確認さ
れ、年々増加。空き家の発生に売
却、賃貸、解体などが追いついて
ないことが理由のひとつです。

市では空き家問題の発生を未
然に防ぐため、実態調査の結果を
基礎に空き家対策の支援制度を
実施。空き家の解体・リフォームを
助成する制度の利用者や空き家
バンクによる売買、賃貸の契約を
締結した物件の数は年々、数を伸
ばしており空き家問題の解決も
進んでいます。また、助成制度のほ
かに、毎年、相談会やセミナーを
開催し、「家」を考えるきっかけづく
りにも取り組んでいます。

市内の住居の約6件に1件が
空き家(平成30年度調べ)という
調査結果がでている現在、当たり
前の暮らしの空間が、10年先、20
年先もかけがえのない空間である
ように、家と向き合うのは今なの
かもしれません。

流通

空き家情報を全国に発信
空き家の所有者と
利用希望者をマッチング

空き家バンク制度

売りたい、貸したい空き家の情報をホームページなどを通して全国に発信し買いたい、借りたい利用希望者とのマッチングのお手伝いをします。



空き家バンク
とっても好評です!

空き家を
貸したい
売りたい

市と不動産業者が連携

空き家バンク

登録



契約に向けたサポート

情報発信



空き家利用希望者

空き家を
借りたい
買いたい

まずは空き家の
調査に伺います!



解体

今年度から残地活用も可能に
危険な空き家
解体費用を補助

危険空き家の解体撤去工事の補助金

市で定める危険な空き家の要件を満たす住宅を解体撤去する場合、補助金を交付します。

対象経費の1/3

最大 **30** 万円

補助額

申請前に現地の確認をします。事前
にご相談ください。

- 01 ご相談
- 02 市が空き家を調査
- 03 危険な空き家に認定
- 04 補助金申請
- 05 解体の実施

登録しホームページで紹介した物件の
売買、賃貸成約率は 82 パーセント。空
き家の活用進んでいます!



問 地域政策係 ☎66-3121

問 建築係 ☎66-3409

