

ひとつとではない！ 空き家問題

屋根材や外壁材等の落下、飛散

不審者の侵入

小動物のすみか、繁殖、悪臭

樹木や雑草の繁茂

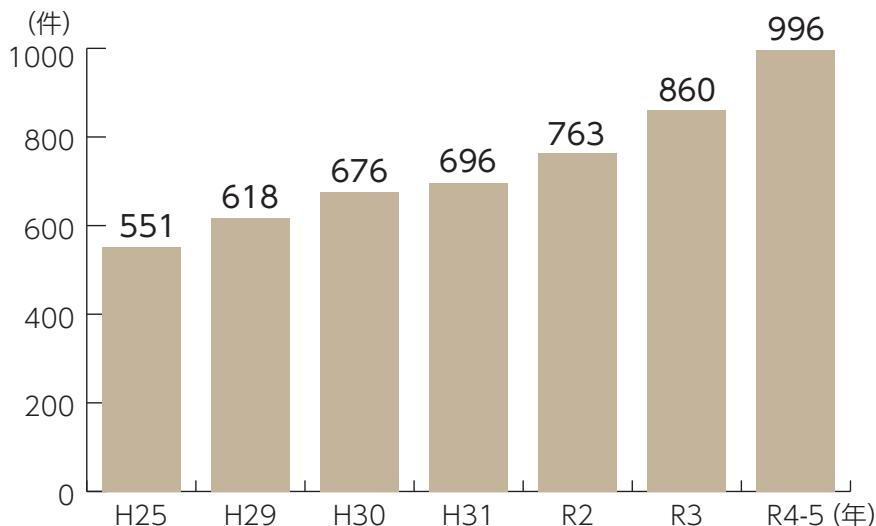
「空き家」とは、住むために建てられた建物が、何らかの理由により、誰も住んでいない状態になっている建物のことをいいます。

「空き家」を適正に管理せず放置すると、建物の劣化が進み、さまざまな問題を引き起こす恐れがあります。また、相続などで思いがけず所有する可能性もあります。この機会に、“ひとつとではない！”「空き家問題」について考えてみませんか？

空き家の 状況

市内の「空き家」の件数は増加傾向となっており、令和4～5年度には996件確認され、1000件に迫る勢いです。
一方、良好な状態の空き家も多く見受けられ、今後の利活用が期待できます。

岡谷市の空き家件数の推移
(空き家実態調査結果から)





害虫などの繁殖

ゴミの不法投棄、悪臭

不審火や放火

次のページから、それぞれの対策について説明していきます。



4つの 空き家対策

- 1 空き家等の発生予防・抑制
- 2 空き家等の適正な管理の促進
- 3 空き家等の利活用の促進
- 4 管理不全な空き家等への対応

岡谷市では「空き家等対策計画」を策定し、空き家対策に取り組んでいます。

空き家を放置する リスク

また、所有者による対応がなされない場合、状況によっては行政代執行などにより、市が解体などの措置を行い、措置にかかった費用を請求する場合があります。

- ☑ 上記写真に示す状況により、近隣へ迷惑をかける可能性があります。
- ☑ 場合によっては、民法によりその損害を賠償する責任を負う可能性があります。

空き家になる理由

- ☑ 親が亡くなった
- ☑ 施設へ入所した
- ☑ 相続する人がいない
- ☑ 家を管理する人がいない

など、さまざまです。このような状況に備え、事前の対策が必要です。

対策1

空き家にしない 家族で話し合うこと の大切さ

空き家にしないためにはどうすればいいの？

岡谷市が行ったアンケートでは、空き家となった理由は、半数以上が「所有者等が亡くなったため」という結果でした。日頃から、建物や土地の権利や登記関係の確認、家族との話し合いや専門家への相談などの準備をすることが大切です。



生前から家族等と話し合みましょう

所有者等の体調が急変したり、認知機能が低下した場合などに備え、土地や建物をどうするか（解体・売却・継続使用等）、また管理をどうするか、家族が集まる機会に、話し合みましょう。



現在の登記を確認しましょう

土地や建物が相続登記されず、前の所有者のままの状態だと、相続手続きが大変になったり、また解体や売却の際に支障が出ます。法務局で確認し、必要な手続きを済ませましょう。



専門家へ相談しましょう

登記や相続など、それぞれの悩みに応じた専門家へ相談しましょう。高齢者のみなさんは、顔なじみの民生委員、社会福祉協議会や地域包括支援センターの職員へ相談してみるのも良いでしょう。支援先等を紹介してもらえます。



良質な住宅として維持しましょう

住宅を次世代に引き継いでいくためには、良好な状態で維持していくことが大切です。耐震改修やリフォームなどを行い、良質・良好な住宅を保ちましょう。



きれいな状態を保ちましょう！



Point

相続登記が義務化されたの？

令和3年に民事基本法の総合的な見直しが行われ、相続登記等の申請の義務化や、相続等をした者が土地を手放すための相続土地国庫帰属制度の創設などが、令和5年から段階的に施行されました。

相続登記の義務化は令和6年4月から始まりました。

詳しくは、法務省または長野県司法書士会のホームページをご覧ください。



法務省



長野県
司法書士会

わかっているけど、何をすればいいの？

対策2

空き家の 適正な管理 点検・修繕・相談

空き家の所有者等は、法律により適正な管理を行う必要があります。適正に管理していない空き家は老朽化が進みます。

アンケートでは、空き家の維持管理で大変なのは「手間がかかる」との回答が、最も多い結果でした。周辺に迷惑をかけないためには、定期的な点検や修繕が大事です。

建物や敷地の 点検をしましょう

適正な管理をしないと、台風などによる外壁や屋根材の飛散、樹木の繁茂、害虫の発生などにより、周辺に迷惑をかけてしまうことがあります。建物や敷地内の樹木等を定期的に点検しましょう。

必要に応じた 修繕等をしましょう

不良箇所を発見したら、放置せず、修繕をしましょう。掃除や換気も建物の傷みを防ぐのに効果的です。庭木等も手に負えなくなる前に、こまめに^{せんてい}剪定等を行いましょ

管理が難しいときは 相談しましょう

所有者等が遠方に住んでいる場合や、高齢等で定期的に管理することが難しい場合は、専門業者や近隣の人に相談や依頼をしましょう。万が一に備え、民間保険会社の空き家向けの施設賠償責任保険も検討しましょう。

Point

専門業者がわからないときは？

岡谷市では、関係団体とともに「空き家ネットワーク@おかや」を組織し、専門分野の業務や相談対応を担っています。空き家の点検や草刈りなどの管理代行を行っている団体、リフォームや補修を行っている団体、権利関係の団体などが構成員ですので、気軽に市の相談窓口へお問い合わせください。

詳しくはコチラ▶



点検



修繕等



相談



対策3

空き家の利活用 空き家バンクに登録

まだ使える建物だから、売るにはどうすれば？

空き家をそのまま放置しても、税金や維持管理の経費などがかかります。今後、管理が難しい場合や、使用する予定がない場合は、市の制度の「空き家バンク」を利用して売却や賃貸を検討しましょう。

空き家バンクとは

対象物件

空き家を売却等したい人が、所有する空き家を、空き家バンクへ登録し、空き家を「買いたい、借りたい」と希望する人に広く情報提供し、有効活用を図るものです。

1. 岡谷市内にある空き家（共同住宅・長屋を除く）
2. 専任媒介契約（1社の業者との契約）が締結されていない空き家
3. 個人が所有する空き家

利用の流れ



空き家バンク 利用者の声

登録申し込み

空き家バンク登録申込書、登録カード、同意書を市の窓口（都市計画課）へ提出します。

取扱い業者の決定

市が長野県宅地建物取引業協会に取扱い業者の選定を依頼し、業者が決定したら、所有者に通知します。

物件確認

空き家バンク登録に必要な情報の確認と、物件の写真撮影するため、市と取扱い業者との現地での立会いをお願いします。

物件登録

現地での立会いおよび売却額等が確定したら、空き家バンクに登録します。後日完了通知を送ります。

物件登録後

市のホームページや、全国・長野県の空き家紹介サイトで、広く情報提供し、引き合いがあった場合は取扱い業者から所有者へ連絡します。

購入した人

空き家バンクで住宅を購入した人へのアンケート結果

空き家を探した目的

持ち家を求めて/結婚のための新居に空き家のリノベーションを希望/長野県に移住希望

購入してよかったこと

諏訪湖が見えるロケーション/家の中の空気感がよい/新築より安く済んだ/元の家の梁(はり)を生かしたデザインにできた

不安だったこと→解決策

アスベストが使われていないか心配→検査をして解決/リフォーム費用の捻出→DIYで費用を抑えて解決

アドバイス

古い家には古い家の良さがある/日当たりなど、1日に数回内見するとよい

実際に利用した人に話を聞きました

売却した人

60代男性



登録したきっかけ

固定資産税など管理に費用がかかるため、自分の代で処分しようと思った。

空き家で困ったこと

毎年固定資産税がかかることと、植木の剪定や枯れ葉の管理など、管理にお金と時間がかかっていたこと。

建物の老朽化が進んで心配ですが…

対策4

空き家の解体 不良住宅判定・解体

建物の老朽化が進み、管理不全の状態となった空き家は、周辺へ迷惑をかけたり、通行者等にケガをさせてしまう恐れがあります。解体すれば維持管理の手間や費用は必要なくなります。家族等との思い出がつまった家の解体は複雑な気持ちになると思いますが、将来のことを考えて検討してみましょう。

解体を検討 しましょう



市では、以下の3つのことを行い、建物の解体に協力しています。除却後の土地活用も考えながら、解体を検討しましょう。

- ①建物が老朽危険空き家であるか否かの「**不良住宅判定**」を行います。
- ②老朽危険空き家に該当した空き家等に対して、「**解体費の一部を助成**」しています。
- ③建物を除却して1年以内の「**空き家除却地**」も、**空き家バンク**の対象としています。

Point

空き家の法律が改正されました

昨年、国が定める、空き家の活用拡大や管理の確保、管理不全の空き家の除却などを強化する法律が改正されました。これまでの特定空き家敷地に加え、今後、市が指導・勧告した特定空家となる恐れのある空き家（管理不全空家等）の敷地も、固定資産税等が軽減される特例措置に該当しなくなる可能性がありますので注意が必要です。

空き家対策に関する市の制度

●空き家の家財を処分したい！ 空き家家財等処分手業

家財等の片づけにかかる費用の一部を補助します。（空き家バンク登録が必要）

補助対象 ※いずれも該当する人

- 空き家バンクに登録された住宅であること
- 空き家の所有者等で市税を滞納していない人

対象経費

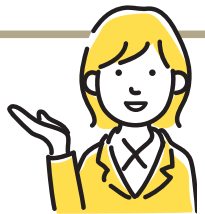
- 空き家の屋内にある残置物の片づけ、処理費用
- 処分業者等に依頼して行う費用であること

補助金額

- 対象経費の1/2以内
上限10万円

※屋外の樹木の伐採などは対象外

※市の補助決定を受けてから着手すること



詳しくはコチラ

●空き家を解体したい！ 老朽危険空き家対策補助金

専門家による診断で不良住宅と判定された空き家を解体する場合に、解体にかかわる費用の一部を補助します。

補助対象 ※いずれも該当する人

- 市内の一戸建て住宅で、1/2以上が居住用として使用されていたもの
- 不良住宅判定で、補助対象と判定されたもの
- 個人が所有する建物であること

対象経費

- 解体業者に依頼して行う解体に係る工事費
- ※市の補助決定を受けてから着手すること

補助金額

- 対象工事費に8/10を乗じた額の1/2以内
上限30万円



詳しくはコチラ

●空き家を購入して岡谷に住みたい！ 移住・田舎暮らし応援事業補助金

詳しくはコチラ



■ 問合せ：都市計画課 内線 1372