

令和6年度 第1回茅野市空家等対策協議会次第

日 時 令和6年9月20日(金)
午後3時30分～
場 所 市役所 7F 703会議室

1 開 会

2 市長あいさつ

3 自己紹介

4 協議事項

(1)協議会の会議の公開について

(2)令和6年度 茅野市空家等対策事業の内容について(説明)

- ① 空き家バンク開設に向けた準備状況及び今後の運用について 【資料1】
- ② 空き家マッチングの取組状況について 【資料2】
- ③ D ランク空き家に対するアプローチについて 【資料3】
- ④ その他

(3)現在までの空き家対策事業の進捗状況について(報告)

- ① 空き家相談会の実績 【資料4】
- ② 空き家対策促進事業補助金の実施状況 【資料5】
- ③ 空き家所有者への意向調査結果の最終報告と考察 【資料6】
- ④ その他

5 その他

6 閉会

茅野市空家等対策協議会委員名簿

No	構成員	団体名	委員氏名	役職
1	会長(市長)		今井 敦	
2	司法書士	長野県司法書士会	青井 慎吾	
3	宅地建物取引業者	茅野原宅地建物取引業協会	伊東 信二	
4	不動産鑑定士	(一社)長野県不動産鑑定士協会	矢崎 敏臣	
5	土地家屋調査士	長野県土地家屋調査士会	間島 恭子	会員
6	建築士	(公社)長野県建築士会諏訪支部	石田 讓	茅野地区長
7	自治会役員	ちの地区コミュニティ運営協議会	小池 義一	会長
8	特定行政庁	諏訪建設事務所	金子 裕	建築課長
9	警察署員	茅野警察署	石井 聖文	署長
10	消防署員	茅野消防署	宮坂 勝幸	署長

事務局

No	役職	氏名
1	都市建設部長	黒澤 俊彦
2	都市計画課長	立石 淳二
3	住宅係長	五味 健太郎
4	住宅係主査	岩崎 研二
5	会計年度職員	柿澤 亜由
6	地域おこし協力隊員	松尾 妙子

空き家バンク開設に向けた準備状況及び今後の運用について

1 空き家バンク設置の目的

社会問題化している空き家の問題については、茅野市においても喫緊の課題となっており、老朽危険空家等に対する対策と並行して、空き家の利活用対策にも取り組む必要性があります。そこで、広く認知され利用しやすい空き家バンクを市が開設し、空き家の解消及び流通を促進するとともに、市内への移住を含めた地域の活性化を目指してまいります。

2 空き家バンク実施の基本方針

- (1) 空き家バンクの運営については、物件調査や媒介等、市だけでは実施することができないため、市内の宅地建物取引業者はもちろん、不動産及び空家等対策に関連する専門家のみなさんのご協力をいただきながら実施します。
- (2) 空き家バンクは、ウェブサイトを通じた空き家の紹介となります。この空き家バンクサイトについては、市が開設し管理運営を行います。
- (3) 市内の宅地建物取引業者のほとんどが茅野・原宅地建物取引業協会会員であることから、当該会員と都市計画課の連絡調整については、宅建協会に実施いただきます。宅建協会と市で協定を締結し、相互連携して運営にあたります。
- (4) 空き家バンクサイトに掲載された空き家物件については、安心安全な取引の実施のため、市内の宅地建物取引業者に「空き家バンク協力事業者」になっていただき、協力事業者の媒介による取引を基本とします。
- (5) 協力事業者も全ての空き家物件について媒介できるとは限りません。しかし、そうした物件についても何らかの対策を取る必要があります。また、そういった物件についても少なからず需要があることが見込まれます。そこで、協力事業者が媒介できない物件についても、最低限の基準を満たしたものについては、市が空家等所有者と利用希望者をマッチングする「マッチングページ」を空き家バンクサイト内に設置する予定です。

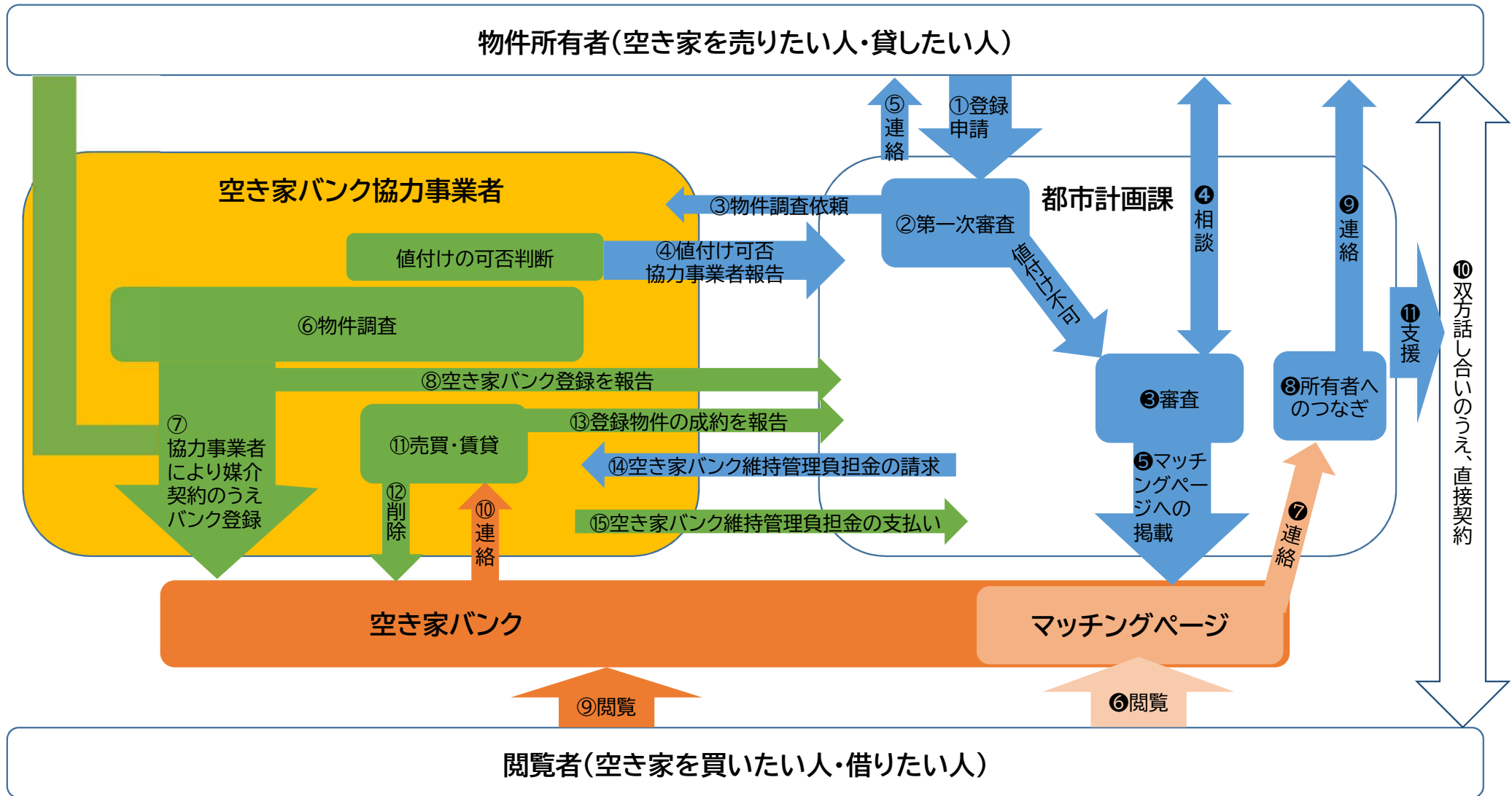
3 空き家バンク実施イメージ

別紙参照

4 今後のスケジュール

10 月	◆市・宅建協会協定締結
11 月	◆市空き家バンク実施要綱策定 ◆空き家バンク協力事業者の登録受付
12 月	◆空き家バンク登録のための物件所有者からのエントリー受付開始 ◆空き家バンクサイトへの登録開始
1 月	◆空き家バンクサイト公開

【空き家バンクのイメージ】



空き家マッチングの取組状況について

令和6年1月に着任した地域おこし協力隊員を中心に、空き家マッチングの取組を進めています。

1 空き家所有者に対する利活用の推進

空き家所有者への意向調査の結果、空き家の売却・賃貸を希望する方に対し、個別に電話や文書で空き家バンクへの登録や利活用を促しています。

現在までに、14名の方から空き家バンクへの事前エントリーがあります。

これらの物件を活用し、宅建協会との連携により、空き家バンクのフローをデモンストレーション（物件調査等）することを予定しています。

2 空き家物件見学ツアー（トライアル）の実施

今後、市が掘り起こしをした空き家を中心に、移住希望者や空き家を活用したい方を対象に、「空き家物件見学ツアー」を開催したいと考えています。

今回、一般の参加者を対象とする前に、関係者を中心とした試行的なツアーを実施しました。

実施日：8月7日（水）

参加者：近隣市町村地域おこし協力隊及び職員、空き家の利活用に関心のある方等 11名

行程：北山湯川 ⇒ 北山糸萱 ⇒ 湖東笹原

内容：湯川、糸萱については、空き家バンクエントリー物件を見学。

笹原については、笹原まちづくり協議会の協力を得て、まず笹原のまちの特徴や協議会のまちづくりの取組についてお話を伺いました。その後、エリア内を徒歩にて散策しながら、4件の売り物件を見学。また、すでに移住者された方のお宅を拝見し、“生の声”もお聞きいただきました。

参加者からは「地域を知ってもらってから物件を見てもらう笹原のスタンスは、移住者側・地元側の双方に良いと思った」という感想をいただきました。



※今回は関係者を対象とした試行的なツアーでしたが、次回は11月頃、一般の参加者を募った実施を予定しています。

6都計第〇〇号
令和6年〇月〇〇日

〇〇 〇〇 様

茅野市長 今井 敦

空き家の適切な管理のお願いについて(お願い)

空き家については、全国的に年々増加傾向であり、現在では社会問題にまでなっています。

茅野市では空き家の現況調査を令和 4 年度に実施し、別荘地を除く戸建て住宅については936 件の空き家を外観目視により確認し、建物老朽度及び敷地の管理状況を一定の基準のもとで4段階(A～D)に分類しました。

〇〇様が所有若しくは管理されている下記物件はDランクに分類され、老朽度が著しい、若しくは管理がされていない状況と判断されました。このままの状態が続きますと「管理不全空き家等」として認定される可能性があります。

茅野市では、市民の皆さんが快適な住環境を維持し、安全なまちとするため空き家の解消に向けた施策を実施しています。

昨年 12 月から「空き家等対策特別措置法」が改正され、その中で「**管理不全空き家等**」に該当とされた空き家については、**住宅が存する敷地の固定資産税に適用されている税の軽減措置が解除になり、最大で現行課税額の 6 倍が課せられることとされています。**

市では、これからも空き家所有者若しくは管理者様に適切な管理をお願いしていくところですが、状況に変化がなければ、市から「指導」のご通知をさせていただくことになります。それでも変化がない場合は「勧告」文書をご通知すると同時に、先に述べたとおり税の軽減措置を解除させていただく運びとなります。

管理をしていく上でのご困りごとや、ご事情等がございましたら、下記連絡先にご相談いただくか、市が開催している茅野市空き家なんでも相談会(無料)などのご利用もご検討いただければと思います。

なお、当該物件について送付先に誤りがありましたら、大変申し訳ございませんが、下記までご連絡いただきますようお願いいたします。

空き家物件の所在等

茅野市 〇〇 〇〇 番地 (所有者 〇〇〇〇様)

連絡先 〒391-8501

茅野市塚原 2-6-1 茅野市都市計画課 住宅係

担当:岩崎・五味

電話:0266-72-2101(内 538)

令和 6 年度上半期相談件数等実績表

月・日	相談者（件）数	市内	市外	県外	相談内容	備 考
4月18日	4	0	1	3	売却処分4、解体・相続1	
5月16日	4	2	2	0	売却処分2、賃貸2、その他 1	
6月20日	6	2	0	4	売却処分 6、賃貸1	
7月18日	5	1	3	1	売却処分 5	内 1 件は既に売買契約成立済み
8月22日	3	2	1	0	売却処分 3	
9月19日	3	1	1	1	売却処分 2、解体1、維持管理 1	
計	25	8	8	9		

参考 R 5 年度実績 42件

空き家相談内容報告（抜粋）

【売却処分】

今まで、姉の夫が管理していたが、それもできなくなり甥も購入意思はなく、処分に困っている。⇒解体するよりも、ある程度宅内と周辺を小奇麗にしてから、売却の方向で考えればよいとおもうが、一度宅内を見させていただき、改めてそこで相談としたい。

お父さんが施設入所になってしまい、どのように動いていいか皆目わからず相談したい。⇒今後の方針としてまず家をどのようにしたいかをお父さん、お母さんと確認することが必要。現在の所有者はお父さんであるため、契約等の代理は可能かもしれないが、所有権の移転については、司法書士にお願いしないとできない。草刈り及び庭木の管理については、必要になるので、ある程度年間を通して委託できるような業者をお願いしてみてもどうか。

【売却・賃貸】

今まで知人に月3万円で貸していた。今後賃貸若しくは売却にするとしても水道管破裂を修繕しないといけない。それでも月7万円くらいではいけない。売却するとしたら300万円くらいでないか。

子供が将来住むかもしれないので賃貸にしておきたいという気持ちもある。

⇒それでは、賃貸で不動産屋さんへ相談してみます。

年に数回は来て、管理している。家財はいい家具等を配置してあり、できれば10年くらい貸して、そのままもらって欲しい。⇒市で12月頃に開設する空き家バンク登録をされてはいかがか。時期が来たら、こちらからエントリーについてご連絡をする。並行してカチタス等のリフォーム販売会社に問合せてみたらいかがか。

【その他】

相続登記が未了のため、司法書士にお願いして相続をすることを考えること。また、解体処分（200万以上）しても土地が売却（700万程度）できる可能性があるため、足が出ることはないと思われる。建物の状況から解体した方がよいのではないか。その際に庭木等も一切処分した方がよいだろう。

現在の場所での宅地利用は厳しい。近隣の方々に利用していただくように考えた方がいい。高低差もあり、レッドゾーン内でもあることから建築物は厳しい。農機具置場等に利用されてはいかがか。最悪引き取り手がいなければ解体後に植林等をして山林にし地目を変更することで税負担を軽減することはいかがか。

令和6年度 上半期 茅野市空き家対策促進事業補助金実施状況（R6.8/30現在）

補助金種別	件 数	事業費(円)	補助金額(円) 予算額500万円	用 途	補助金額要綱
改修工事	4	6,201,643	593,000	居住・営業	補助対象経費の10% 上限25万円
家財処分	7	2,683,140	645,000	売却・賃貸	対象経費の50% 上限10万円
解体工事	2	2,980,000	298,000	—	対象経費の10% 上限20万円
合 計	13	11,864,783	1,536,000		

申請者居住地 市内 7人、市外 3人、県外 3人

空き家に関する補助制度のご案内

増加傾向にある空き家の解消のため、空き家対策となる補助金を開始します。

空き家とは？

ここで言う「空き家」とは、茅野市内にある居住用の戸建て住宅であって、居住その他の使用がなされていない状態が補助金申請時において1年以上であるものをいいます。

◇補助金のメニューは以下の3種類になります。◇

補助金の種類	改修事業	家財等処分事業	解体事業
内容	空き家の利活用を促進するため、100万円以上の空き家の改修工事について補助します。	空き家の利活用や解体工事に必要な住宅内の家財道具等の処分に要する経費について補助します。	築年数が経過し、利活用が難しい空き家について、その解体費用を補助します。
対象者	①・②のいずれかに該当する個人。 ①1年以上未使用の空き家の所有者で、その空き家を居住、事業に使用、売却または賃貸する意思のある方 ※所有して1年以内の方も対象となります。 ②1年以上未使用の空き家に賃貸により居住し始め1年以内の方で、所有者の同意を得た方	1年以上未使用の空き家の個人の所有者であって、その空き家を居住、事業に使用、売却、賃貸または解体する意思のある方 ※所有して1年以内の方も対象となります。	①・②の全てに該当する空き家を所有する個人。 ①茅野市内にある建築から30年が経過した1年以上未使用の空き家。 ②生活の本拠として使用された（住所が置かれていた）空き家。 ※セカンドハウス・別荘としてのみ利用の住宅は対象外です。
条件	●茅野市内の事業者が実施する建物本体の改修工事 ●床、壁又は天井のいずれにも固定されない電化製品等の設置や部品交換の工事、または太陽光発電等設備設置工事は除く。 ※対象工事については、担当課にご確認願います。 ●茅野市景観づくり条例に適合する工事 ●空き家を利活用することが条件になります。	●茅野市内の一般廃棄物処理業の許可を受けた事業者が実施する家財等処分。 ●家財道具等の処分で認められるのは、電化製品、家具、食器、その他の家財等の処分になります。 ※対象となる家財道具等については、担当課にご確認願います。 ●空き家を利活用するか、解体することが条件になります。	●茅野市内の解体工事業の許可や登録を受けた事業者が実施する解体工事。 ●空き家を全て解体し撤去し更地にするもの（例外もあります。） ●空き家に抵当権等の所有権以外の権利が設定されている場合は対象となりません。
補助金額	補助対象経費の10% 上限25万円	補助対象経費の50% 上限10万円	補助対象経費の10% 上限20万円

◇三事業共通のチェック事項◇

- 空き家は居住用の戸建て住宅であって、空き店舗・空き事務所等ではない。（併用住宅は可）
- 茅野市の市税を滞納していないこと。
- 補助金交付決定前に事業に着手しておらず、交付決定後に着手すること。
- 令和7年3月31日までに事業が完了すること。
- この制度のほかに、国、県や市の補助制度を受けていないこと。

◇この補助金のポイント◇

ポイント1

改修と家財等処分、家財等処分と解体については同時に申請いただけます！

例：空き家を売却するために、残置された家財等を処分したのち、リフォームを行った。
改修最大25万円+家財等処分最大10万円＝最大35万円の補助

ポイント2

移住者などで、もともと空き家だった住宅を購入して1年以内の方も、改修・家財等処分事業の対象となります！

ポイント3

もともとが居住用の建物であった場合に、事業用に改修する場合にも対象となります！

◇申請方法◇

以下の書類を添えて、申請先もしくは郵送にて申請書を提出してください。

添付書類一覧

	改修事業	家財等処分事業	解体事業
共通事項	●補助対象空き家が所在する土地の位置図		
	●市税(国民健康保険税を含む。)の納税証明書		
	●所有者の確認ができる書面(建物全部事項証明書、固定資産評価証明書、不動産売買契約書の写し等)		
	●相続登記が済んでいない場合には、相続人等が確認できる書類(戸籍謄本等)及びその全員の同意が確認できる書類		
	●共有名義あるいは相続人が複数いる場合には、その全員の同意が確認できる書面		
	●事業に係る請負契約書等又は見積書の写し		
	●事業の概要が分かる平面図等	●事業に着手する前の当該処分物等の写真	●事業に着手する前の空き家及び同一敷地の全景の写真
	●事業に着手する前の当該工事箇所の写真		
	●賃貸により居住している場合には、所有者の同意書		

◇その他の注意事項◇

※上記の書類については、手数料がかかるものもあります。事前に補助対象となるか、別紙のチェックリストでご確認いただくほか、下記までよくご相談願います。

※申請書は、茅野市ホームページからダウンロードするか、下記窓口へご用命ください。

※改修事業を申請される方で、住宅の増築や、外壁や屋根の葺き替え・塗り替えなどをされる場合は、茅野市景観づくり条例に基づく届出が必要になります。この条例の中で、外壁や屋根で使用する色の基準を定めていますので、担当係で確認をお願いします。(担当：都市計画課公園景観係)

申請・問合せ先：茅野市役所 都市計画課 住宅係 TEL0266-72-2101(内線538)

住所：〒391-8501 長野県茅野市塚原2-6-1 E-mail toshikeikaku@city.chino.lg.jp

茅野市ホームページ <https://city.chino.lg.jp/soshiki/toshikeikaku/akiya-hojo.html>



QRコード

空き家調査と所有者への意向調査

令和4年度空き家調査結果

令和4年8月から11月にかけて、白樺湖、車山、蓼科地区及び別荘地域を除いた茅野市全域にある空き家と思われる建物について、「地方公共団体における空き家調査の手引き(国土交通省)」に沿って、老朽度、危険度という観点から外観調査を実施しました。

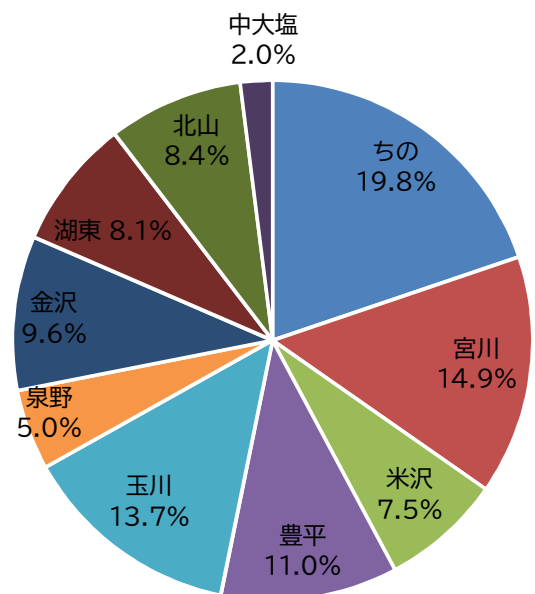
具体的には1年以上水道の利用のない建物や、市で把握している空き家リストから空き家と思われる建物など1,062戸を対象として現地調査を行った結果、空き家と思われる建物が936戸ありました。平成25年度の空き家調査の結果と比較すると、236戸の増加となりました。

茅野市空き家調査集計表

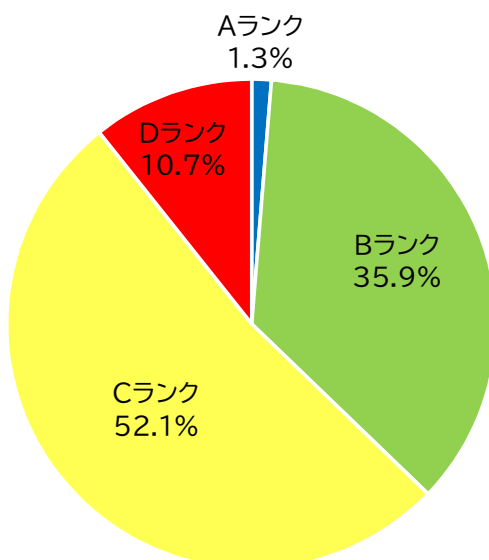
地区	調査箇所数 (a+b)	老朽度・危険度ランク別空き家個数					除外した個数 (b)※
		A	B	C	D	計 (a)	
ちの	212	2	96	83	4	185	27
宮川	156	1	54	65	19	139	17
米沢	75	1	37	23	9	70	5
豊平	115	1	22	65	15	103	12
玉川	146	6	46	70	6	128	18
泉野	52	0	6	32	9	47	5
金沢	96	0	37	44	9	90	6
湖東	95	1	19	50	6	76	19
北山	92	0	19	40	20	79	13
中大塩	23	0	0	16	3	19	4
総計	1,062	12	336	488	100	936	126

※空き地、居住中、売家、店舗等は除外

茅野市空き家調査地区別割合



老朽危険度ランク別割合



老朽度・危険度のランク

ランク	状態	点数
A	小規模の修繕により再利用が可能 (または修繕がほとんど必要ない)	0点
B	管理が行き届いておらず損傷も見られるが、当面の危険性はない(多少の改修工事により再利用が可能)	1～30点
C	今すぐに倒壊や建築材の飛散等の危険性はないが、管理が行き届いておらず、損傷が激しい(老朽化が著しい)	31～149点
D	倒壊や建築材の飛散など危険が切迫しており、緊急度が極めて高い(解体が必要と思われる)	150点以上

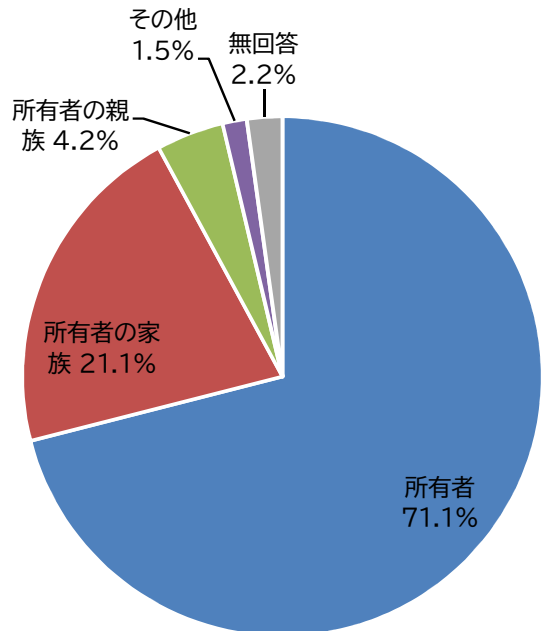
(315点満点)

空き家所有者への意向調査(令和6年8月27日現在)

令和4年度に実施した、空き家の外観調査の結果、空き家と思われる建物936戸の所有者に対し意向調査を実施しました。所有者及び送付先がわかったものから順次アンケートを発送しており、令和6年8月27日現在、アンケート送付数:840通 回答数:408通 回答率:48.6%となっています。

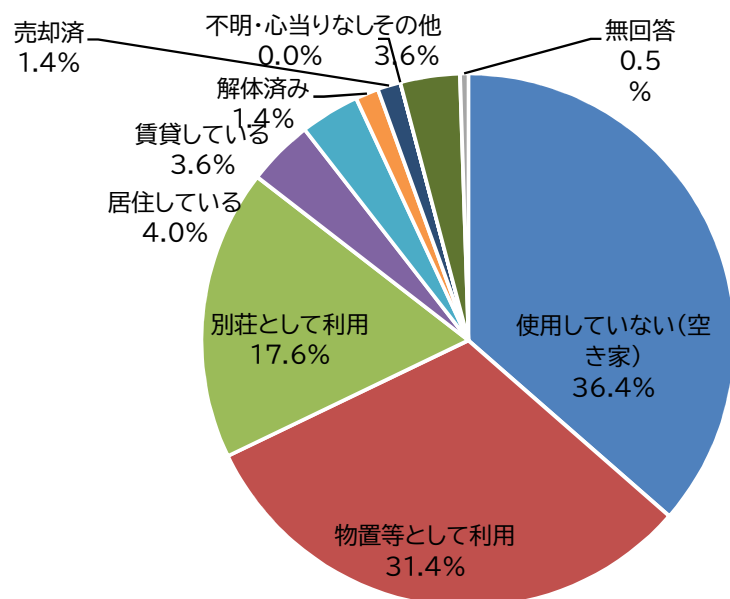
問2 本アンケートに回答されている方はどなたですか。

所有者が回答している割合が71.1%と高い結果でした。所有者以外の方が回答しているケースでは、相続手続きをしていなかったり、所有者本人の施設入所や入院中などが考えられます。

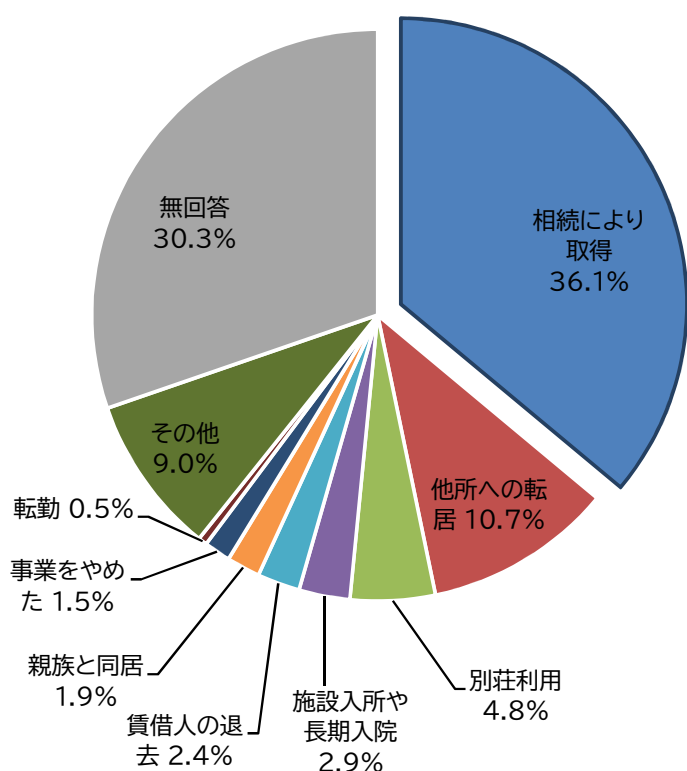


問3 現在、上記建物はどのような状態になっていますか。

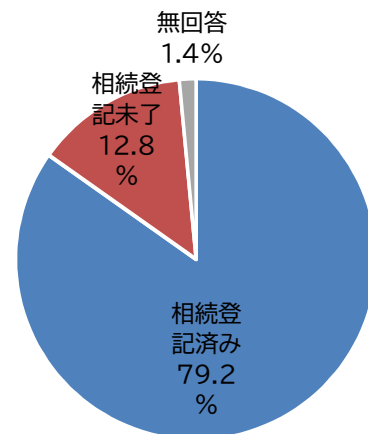
空き家等に該当する、「使用していない」の回答は36.4%と一番高い割合でした。「物置等として利用している」や「別荘として利用している」と回答している建物の中にも管理が行き届いていないものが散見され、利用の有無にかかわらず、適切な維持管理を所有者に周知・啓発し管理不全空家の発生抑制に繋げることが重要です。



問4 この建物が問3の使用状況になったきっかけは何ですか。



相続した建物の
相続登記の完了
又は未了



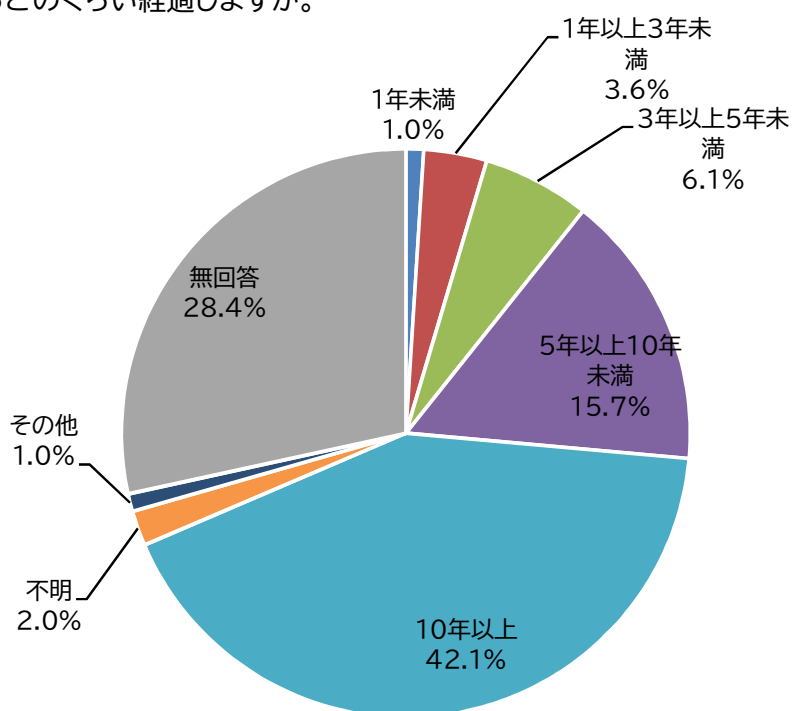
36.1%が相続により、空き家と思われる建物の所有者になったと回答し、最も多い割合となっています。国土交通省の調査においても、空き家の発生は相続によるものが54.6%と最多で、茅野市においても同じ傾向が伺えます。

相続により取得した建物のうち、相続登記の手続きが済んでいると回答した割合は79.2%と高い割合でした。令和6年4月から制度が開始された、相続登記の義務化を広く周知することで、相続登記未了の空き家の発生抑制に繋げることが大切です。

問5 この建物が現在の使用状況になってからどのくらい経過しますか。

空き家になって10年以上経過しているものが42.1%と最多でした。「3年以上5年未満」の6.1%と「5年以上10年未満」の15.7%を合わせると63.9%となり、長期間空き家になっている建物の割合が高いことが伺えます。

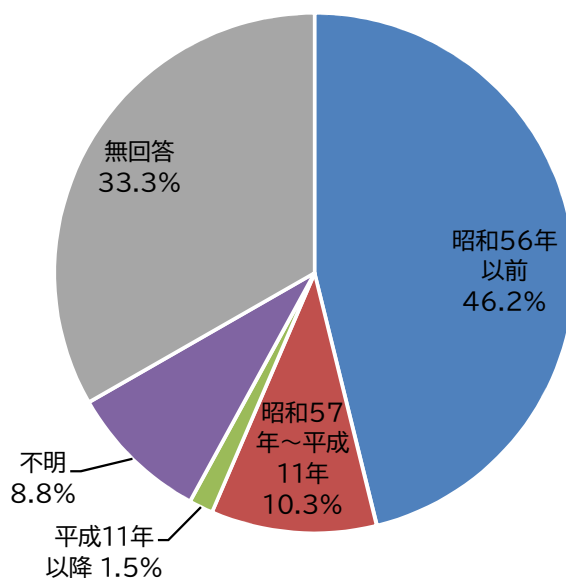
長期間空き家にしないためには、空き家になる前から家族や親族間で家の将来について話し合う機会を作ったり、不要なモノの片付けをすることが大切です。そうすることで、相続が発生した場合に所有者の意向に沿った対応が可能になります。



問6 この建物の「建築時期」はいつですか。

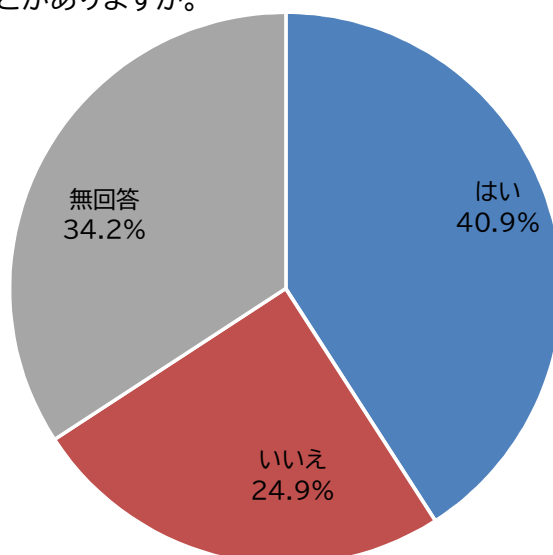
空き家と思われる建物のなかで、46.2%が昭和56年以前に建てられた旧耐震基準の建物であることがわかります。耐震基準だけでなく、適切に管理されていない空き家は老朽化による倒壊リスクも増大します。

しかしながら、伝統的な工法で建築された建物は、老朽度・危険度だけで判断できない価値もあることから、複数の専門家からの意見を聞き、保存すべき建物を残していく仕組みづくりも必要と考えます。



問7 これまでに建物のリフォーム工事や修繕工事をしたことがありますか。

「はい」と回答した方が40.9%と半数近い割合でした。しかしながら、所有者の中には、工事の記録が無くわからない方や、いつどの場所の工事をしたかわからなくなった方もおられます。自身の資産の価値を高めるためのリフォーム工事や修繕工事の履歴を管理し、次に伝えていくことも大切です。

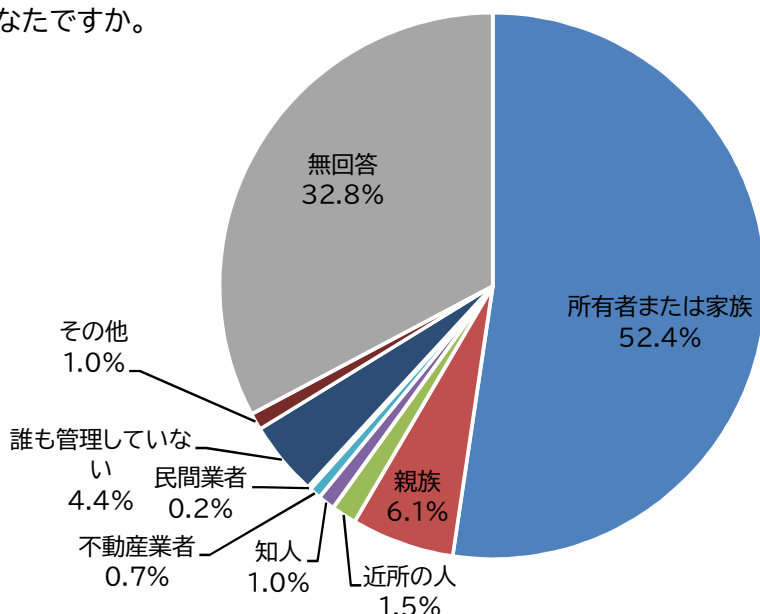


問8 現在、建物を主に管理しているのはどなたですか。

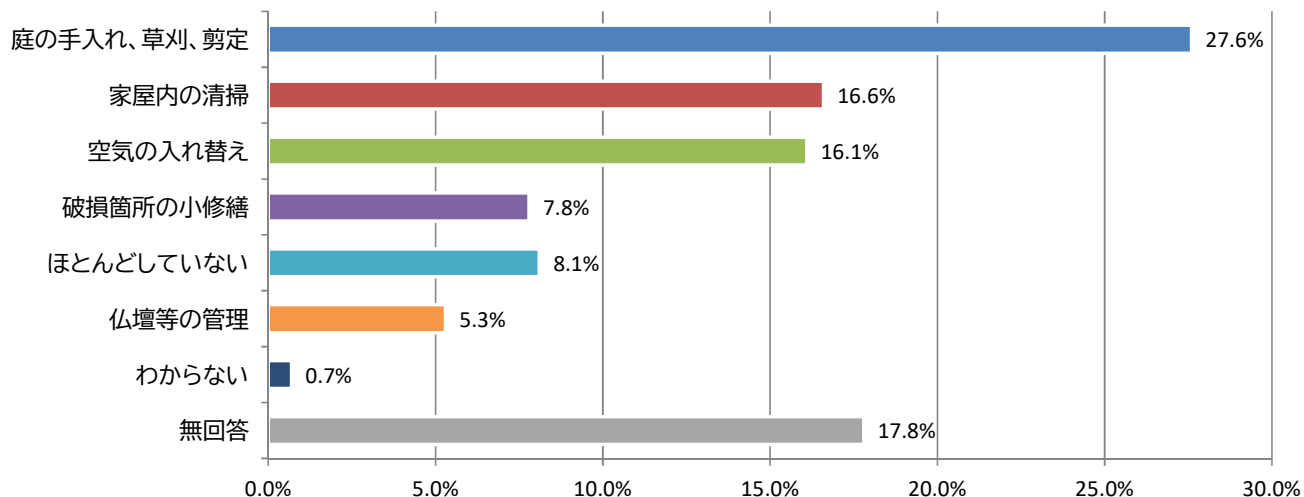
「所有者又は家族」が52.4%、「親族」が6.1%で合わせて58.5%の方が家族や親族で管理していると回答しました。

一方、「民間業者」や「不動産業者」に管理をお願いしている方は、合わせて0.9%と低い割合です。

自身で管理することが難しくなった所有者には、民間の管理事業者を紹介し、適切な維持管理の継続を働きかける必要があります。

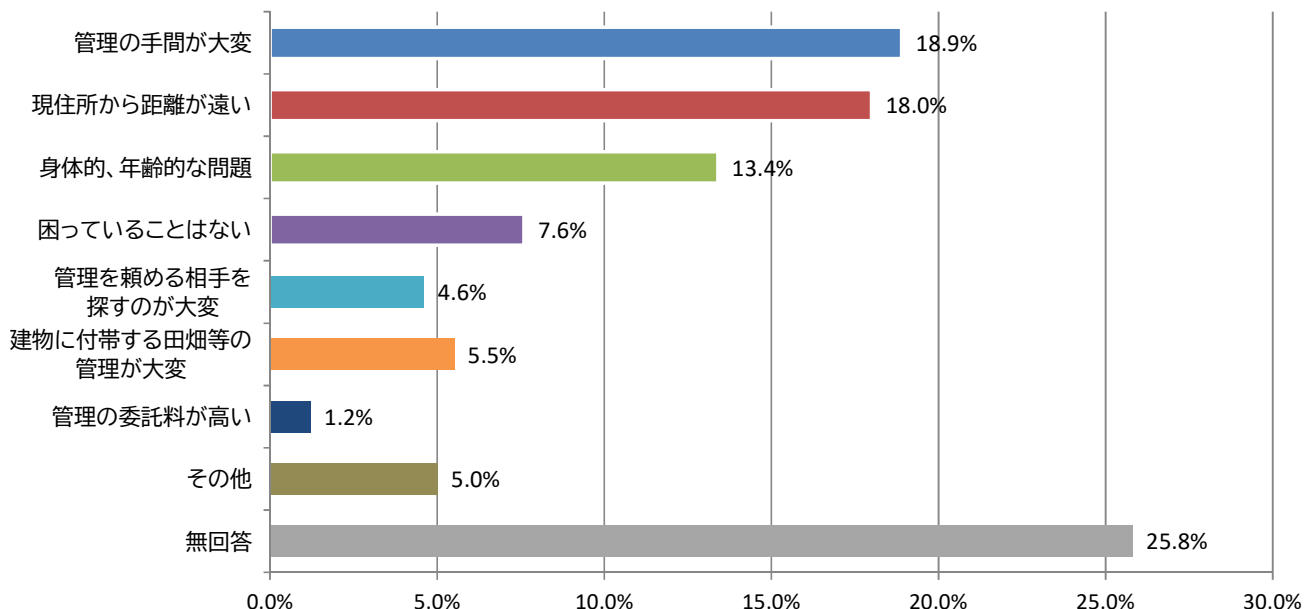


問9 建物の維持、管理についてどのようなことを行っていますか。



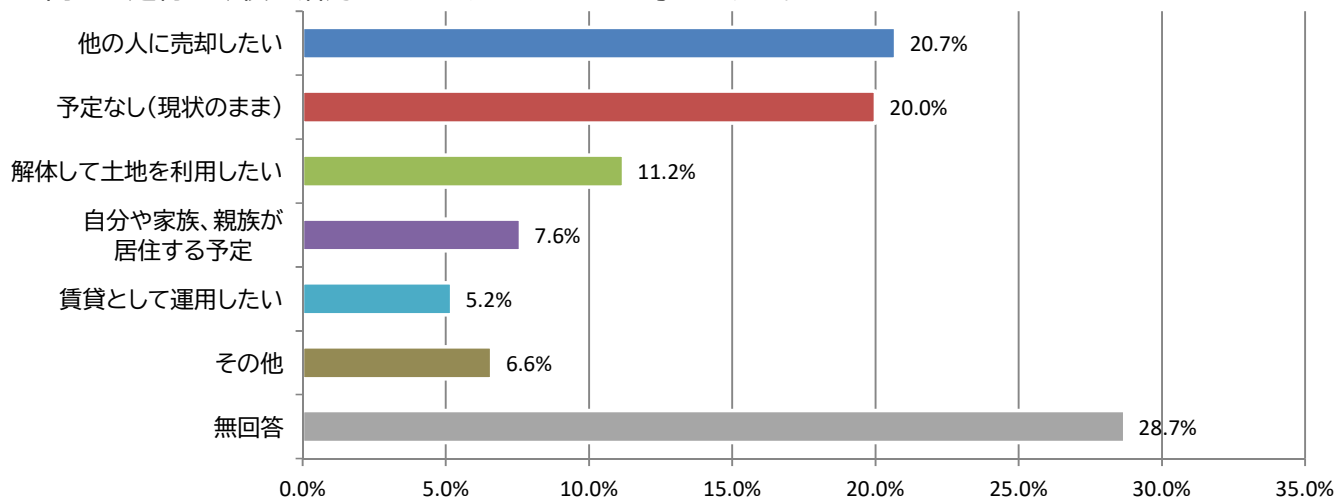
庭の手入れや草刈り、剪定作業といった建物外部の維持管理が27.6%で一番多い回答でした。建物外部の作業なので、近所の人や民間業者に依頼している所有者もいると思われます。一方で、「室内の清掃」や「空気の入替え」、「仏壇等の管理」は建物の中に入っておこなうため、第三者に依頼するのを躊躇する所有者がいますと考えられます。

問10 建物の維持、管理について困っていることは何ですか。



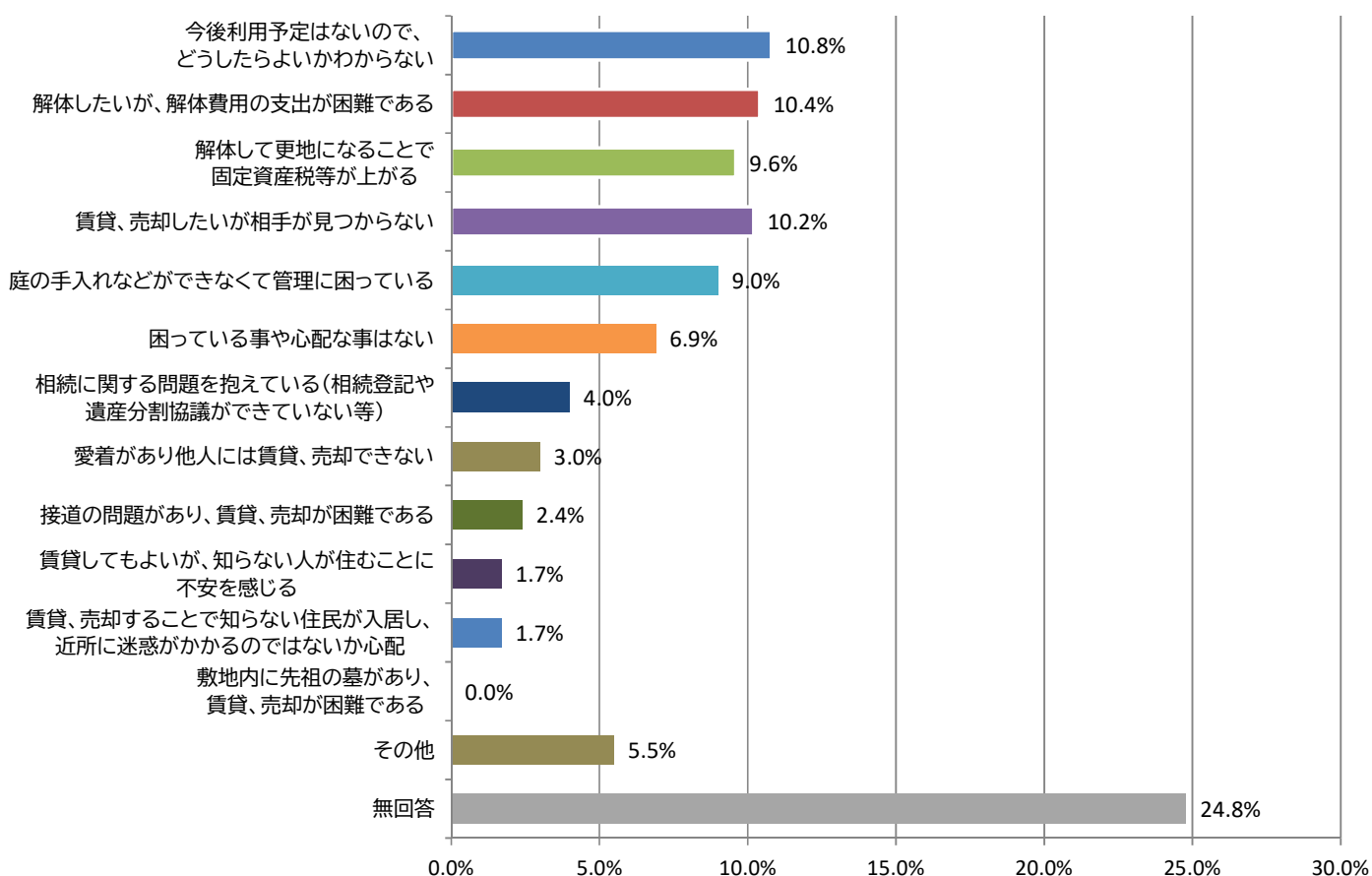
「管理の手間が大変」18.9%、「現住所から距離が遠い」18.0%、「身体的、年齢的な問題」13.4%が多い回答でした。しかしながら、問8の回答からわかるように、所有者の58.5が建物の管理を所有者または家族、親族で行っており、管理する所有者や家族等の状況が変化すると、建物が管理されなくなり放置されるといった背景があると考えられます。所有者や家族等での管理が難しくなった場合は、民間業者による管理に頼ったり、早い段階で建物を手放すといった選択肢があることを周知し、管理不全空家の発生抑制に繋げることが大切です。

問11 建物の今後の活用について、どのようにお考えですか。



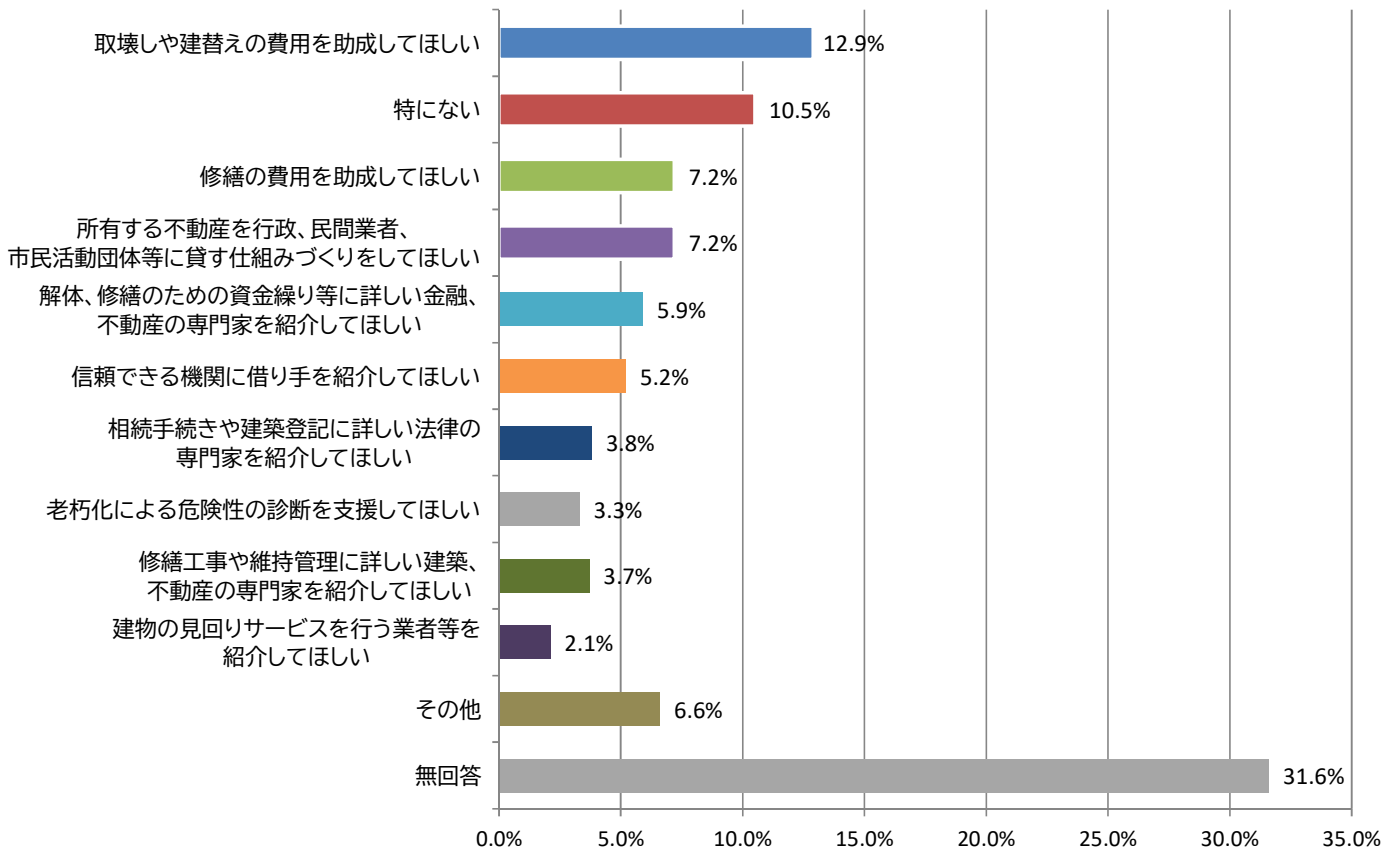
建物の今後の活用について、お考えをお持ちの方が多いことがわかりました。しかしながら、「売却したいが相手が見つからない」や「解体したいが費用がない」といった、問12のお困り事の回答がその後ろにあることが読み取れます。所有者それぞれの希望に沿う支援やサポートを提供することで、利活用への一歩に繋げていく対策が必要です。

問12 茅野市では空き家などの管理や利活用に関するサポートを検討していますが、建物の今後の利活用について、困っている事や心配なことがあれば教えてください。



「今後利用予定はないので、どうしたらよいかわからない」と「解体したいが、解体費用の支出が困難」が同じくらいの割合で上位の回答でした。「どうしたらよいかわからない」と回答した方の中には漠然とお困りの方や「解体費用の支出が困難でどうしたらよいかわからない」など様々な理由があると想像できます。所有者の様々なお困りごとに対応するためには、建物の維持管理費用の計画的な準備の重要性を周知することや、解体費用などに対する融資制度の案内、建物付きでの利活用や売却の機会の創出、など多方面に対しての対策が必要であると思われます。その他の回答の中には、市でサポートできる内容もあり、空き家対策の更なる周知が必要であると感じます。

問13 建物の今後の利活用について、国や県、市に対して支援を期待されることがあれば教えてください。



「取壊しや建替えの費用を助成してほしい」と回答した方が12.9%と最多でした。問12の回答からもわかるように、解体費用の捻出がネックとなり、空き家がそのままにされるケースが多いと推察されます。また、所有する空き家を利活用する場合には、所有者が安心して任せられる団体等の紹介や仕組みづくりを行政に期待している方がいることもわかりました。所有者が求めている補助制度等の情報や支援を、適切なタイミングで提供できるよう関係団体と連携し、所有者へのアプローチが必要と思われます。

問14 今後、空き家相談会の利用を希望されますか。

希望する 20.2% 希望しない 29.7% 無回答 50.1%

問15 茅野市内の不動産業者の無料相談、不動産の無料査定を利用しますか。

積極的に利用したい

9.1% 利用を検討したい 24.2% 使用しない 23.0% 無回答 43.7%

【建物の売却や賃貸をお考えの方へ】

茅野市と協定を締結している団体に対し、空き家として情報提供してもよろしいですか。

はい 22.8% いいえ 30.2% 無回答 47.0%

0% 10% 20% 30% 40% 50% 60% 70% 80% 90% 100%

空き家相談会の利用を希望されている方は20.2%、不動産業者の無料相談、無料査定の利用を希望されている方は「利用を検討したい」と回答している方も含めると33.3%、茅野市の協定締結団体への情報提供に同意すると回答された方は22.8%という結果でした。空き家の利活用や問題解決に向けて前向きに検討している所有者のお困り事や意向を聞き取り、次に繋げることで、空き家の活用促進を図り、地域の価値を高めるよう空き家対策に取り組んでまいります。

アンケート結果からの考察

問3 当該建物はどのような状態になっていますか？

この回答では「使用していない」が一番多く、36.4%である一方、「倉庫として利用」、が次の割合を占めている。空き家の定義解釈の中では、倉庫として利用されている建物は、法的に空き家として捉えないとされているが、所有者からすればそのような利用状況であるものの、第三者から見ると空き家と判断され、印象が良くない建物が多い。

物置き利用だとするならば、そのままの使用は好ましくなく、外観や構造等には一定の修繕を入れるなど、管理者としての配慮が必要と考える。

問4 この建物が現在の状況となったきっかけは何か？

問5 この建物が現在の状況となってどのくらい経過しているか？

この設問に対して相続により取得し、経過年数も10年以上が最も多い回答を得た。このことから、先代が建築し、生活していた家屋を相続されたことが伺えるが、2世代同居家族が減少している現在の社会構造を考えると、生前に建物の今後について、関係者としっかり相談して方針を決めておくことが重要と考える。

加えて、相続された所有者は建物の処分費を捻出することが難しいことから、できればそのための費用も一緒に相続されることが望ましい。

また、空き家経過年数が増えることで使命感も薄れ、家屋も老朽化の一途を辿るため、相続発生後に速やかに行動に移すことが、売買をするにしても有効と考える。

問9 建物の維持管理についてどのようなことを行っているか？

問10 建物の維持管理について困っていることは何か？

建物の維持管理では、家屋内の清掃、空気の入替え、庭木の剪定、庭草の除去がメイン業務と考えている方が多い。いずれも建物を維持していくための対策である。建物の老朽化速度は目に見えて速くないが、庭木、庭草においてはその成長は著しく、手をいれない年があると、近隣に迷惑をかけることは必至となり、場合によっては個人では手の施しようがない事態になることもある。管理に困っている多くの方が、遠方でなかなか出向けない状況であったり、高齢化により作業ができなくなるといったケースが目立つ。

維持管理にも経費がかかることから、その作業がなかなか進まない状況であるが、やはりその建物に居住する者が決まっていないことと、毎日目の当たりにしていないことが根本の原因であると考察する。

問11 建物の今後の活用について、どのようにお考えか？

今後の活用として考えている回答の一番は「売却」であったが、具体的な売却イメージを持っている所有者は少ないように感じる。ただ、物件によっては、「無償譲渡」という選択があることも理解するべきである。所有する土地・建物について現在の資産価値をよく理解する必要がある。このためにも、開催している相談会に参加していただき、専門家の意見を聴くことは重要であると考え。

また、売却と同数の回答として「予定なし」との回答があったが、この考え方こそが問題を後回しにしてしまうため、早めの行動と対応を促していきたい。