

空き家セミナー

空き家を知ろう
＜空き家の管理・解体・相談窓口について＞

滋賀県空き家管理等基盤強化推進協議会
公益社団法人 滋賀県建築士会

も く じ

- 空き家を知ろう
- 空き家を放置すると起こりうるトラブル
- 空き家の管理

空き家を知ろう

- 「空き家」とは、
継続して居住やその他の使用がなされていない**建築物**や**敷地**のこと
- 空き家の発生原因は様々であるが、半数以上が「相続」により発生しています
- 何故「空き家」が増え続けるか＜2つの要因＞
 1. 高齢化社会問題
「高齢者世帯の増加」「子ども世帯の核家族化」
 2. 所有者が抱える「管理・活用の問題」
- 長期入院や介護施設等への入居が相続以外の空き家増加の要因の一つ
→施設入所のタイミングで「持ち家の行く末」について、所有者や親族等に
情報提供を行うことは「空き家発生抑制」の観点から有効な対策につながると
考えます

空き家を放置すると起こりうるトラブル

【老朽化に伴う家屋倒壊の危険性】

人身事故：近隣住民にケガをさせる

物損事故：他人所有物に瑕疵を与える

【防災・防犯上の不安】

不法投棄、不審者の侵入、不審火の発生（放火の対象）

【周辺環境の悪化】

建物の老朽化、草木の繁茂、害虫（やぶ蚊、シロアリetc）の大量発生

害獣（野良猫、ハクビシンetc）の繁殖

【景観の悪化】

家並みや景観を損ねると共に、地域全体の価値を低下させる。

★空き家の管理責任は、所有者や管理者にあります。

空き家の管理

【きちんと管理しよう】

- 定期的に雑草処理や清掃(クリーニング):外観を綺麗に保つ
- 室内の簡単な清掃
- ポストの郵便物等の整理を行う
- 通気、換気(60分程度)を行い建物の老朽化を防ぐ
- 給水、排水の点検:水漏れ確認、各蛇口の通水(3分程度)を行う
- 雨漏りの有無の確認
- 管理者を明確にして連絡体制を確立しておく(ご近所、自治会長にも伝える)

空き家の管理

【賃貸、売却する】

＜家財道具や残置物を整理、処分する＞

建物だけを貸す、解体して土地を貸す

土地、建物を売却する、解体して土地を売る

- ・ 県内空き家バンクに登録する
- ・ 宅建士(不動産業者)に相談する
- ・ 滋賀県空き家管理等基盤強化推進協議会に相談する

県内の空き家バンク一覧

滋賀県HPより

滋賀県の空き家バンクをお探しの方は以下のリストから市町ごとにお調べください。

空き家バンク設置：県内19市町【()：民間主導・[]：運営主体】

移住したい市町をお探しの方は、移住ポータルサイト滋賀ぐらし(外部サイト)

1. 大津市空き家バンク:077-528-2899
2. (民間)大津百町・町家しょうほうかん[(株)まちづくり大津]:077-523-5010
3. 彦根市空き家バンク[彦根市空き家バンク事務局]:0749-23-2123
4. (民間)小江戸ひこね町屋情報バンク[小江戸ひこね町屋情報バンク事務局]:0749-23-2123
5. (社協)彦根ふくし活動応援空き家バンク[(福)彦根市社会福祉協議会]:0749-22-2821
6. 長浜市空き家バンク[全国空き家アドバイザー協議会長浜支部]:0749-72-4597
7. ナガハマキャピタル[長浜市移住定住促進協議会]:050-1751-2780
8. 近江八幡市空き家情報バンク:0748-36-5517
9. 草津市空き家情報バンク:077-561-2378
10. 守山市空き家情報バンク:077-582-1162
11. りっとう空き家バンク:077-551-0347
12. 甲賀市空き家バンク:0748-69-2214
13. 野洲市空き家バンク:077-587-6322
14. 湖南市空き家バンク:0748-71-2349
15. 高島市空き家紹介システム[高島市空き家活用促進協議会]:0740-25-8526
16. 東近江市空き家バンク[一般社団法人東近江市住まい創生センター]:0748-20-2888
17. 米原市空き家・空地バンク[まいばら空き家対策研究会]:0749-56-1034
18. 日野町空き家・空き地情報登録制度:0748-52-6567
19. 草王町空き家・空き地情報バンク:0748-58-3716
20. 愛荘町空き家情報登録制度:0749-29-9046
21. 豊郷町空き家・空き地情報バンク:0749-35-8112
22. 甲良町空き家・空地情報登録制度:0749-38-5061
23. 多賀町空き家・空き地情報バンク:0749-48-8122

空き家の管理

【解体除去する】

老朽化が進み買い手がつかない場合は取壊しも検討下さい

- ・ 滋賀県空き家管理等基盤強化推進協議会に相談する
- ・ (株)クラッソーネ(滋賀県連携協定企業)を利用する
(「滋賀県空き家解体」で検索)

※国や市町の補助金を受けられることもあります

(各市町の空き家対策担当課にお問い合わせください)

【専門家に相談する】

空き家をどうしたらよいか分からない方は、

滋賀県空き家管理等基盤強化推進協議会 に相談ください

県内市町の担当・相談窓口一覧

市町名	相談窓口名	連絡先	内容
大津市	住宅政策課	077-528-2899	空き家全般
彦根市	住宅課	0749-30-6123	空き家全般
長浜市	住宅課	0749-65-6533	空き家全般
近江八幡市	建築課	0748-36-5787	空き家全般
〃	商工振興課	0748-36-5517	空き家利活用
草津市	建築政策課	077-561-1502	空き家全般
守山市	建築課	077-582-1139	空き家適正管理
〃	企画政策課	077-582-1162	空き家利活用
栗東市	住宅課	077-551-0347	空き家全般
甲賀市	住宅建築課 空家対策室	0748-69-2214	空き家全般
野洲市	住宅課	077-587-6322	空き家全般
湖南市	住宅課	0748-71-2349	空き家全般
高島市	市民協働課	0740-25-8526	空き家全般
東近江市	住宅課	0748-24-5669	空き家全般
米原市	シティセールス課	0749-53-5140	空き家全般
日野町	建設計画課	0748-52-6567	空き家全般
竜王町	建設計画課	0748-58-3716	空き家全般
愛荘町	建設・下水道課	0749-37-8052	空き家適正管理
〃	みらい創生課	0749-29-9046	空き家利活用
豊郷町	企画振興課	0749-35-8112	空き家全般
甲良町	建設水道課	0749-38-5068	空き家全般
〃	企画監理課	0749-38-5061	空き家利活用
多賀町	企画課	0749-48-8122	空き家全般

空き家の管理

【専門家に相談する】

登記に関すること

司法書士	滋賀県司法書士会	077-525-1093
------	----------	--------------

土地家屋調査士	滋賀県土地家屋調査士会	077-525-0881
---------	-------------	--------------

相続・遺言・成年後見制度・家庭裁判所への手続きに関すること

司法書士	滋賀県司法書士会	077-525-1093
------	----------	--------------

弁護士	滋賀弁護士会	077-522-3238
-----	--------	--------------

【どう対処したらよいか分からない方】

滋賀県空き家管理等基盤強化推進協議会に相談ください

<ご清聴ありがとうございました>

Q&A



遠方で暮らしているため、手入れができないのですが…

空き家の管理を代行するサービスがあります。定期的に空き家を訪問し、メニューに応じて建物の管理や、室内の空気の入替え、ボルトの点検、草木の手入れなどをおこなってくれます。委託先はシルバー人材センターや民間の管理サービス会社があります。



亡くなった親の名義になっている空き家を売却することはできますか？

相続人の名義に変更してから売却の手続きがおこなわれます。相続人が複数いる場合は全員の同意が必要となるなど手続きに時間がかかる場合があります。相続については司法書士に相談されることをお勧めします。



古い家屋ですが、解体せずに利用することは出来ますか？

はい、出来ます。歴史的建造物など古い家屋の調査や保全・修理、活用方法をご提案できるヘリテージマネージャーという資格を持った建築士がいますのでご相談ください。ただし劣化状況などにより利用をお薦めできない場合もあります。



相続するか、売却するか検討中ですが、建物として問題ないか心配なのですが…？

専門家の視点で建物診断・建物現況調査をするインスペクターという資格を持った建築士がいますので、ご相談ください。



空き家管理等基盤強化推進協議会への相談は無料ですか？

相談窓口での面談は無料です。相談員が現地を訪問する必要がある場合や、専門性の高い相談に応じる場合は有料となります。まずはFAX等で相談内容をお伝えください。



空き家相談窓口のご案内



滋賀県空き家管理等基盤強化推進協議会

〒520-0801 滋賀県大津市におの浜1丁目1番18号 建設会館3階

(公社)滋賀県建築士会

大津市におの浜1丁目1番18号 建設会館3階

TEL.077-522-1615 FAX.077-523-1602

(公社)滋賀県宅地建物取引業協会

大津市京町3丁目1番3号 資生ビル5階・4階

TEL.077-524-5456 FAX.077-525-5877

空き家相談窓口のご案内

住宅をお持ちのみなさまへ

空き家が増加しています。滋賀県でも8軒に1軒が空き家で年々増えています。管理が行き届かない空き家は近隣の迷惑になるなど、社会的な問題となります。所有する家が今後空き家となることや、空き家を相続する可能性がある方は、空き家の適正な管理や、活用、解体について、早期に考えておく必要があります。

空き家を放置しておくと



こうなる前にご相談ください



空き家となる前に

新聞やニュースが「空き家」をとりあげることが増えています。日本の人口が減っていることから、今後さらに空き家は増えていくとされています。

相続や移転などで今後空き家を所有する可能性がある場合は、今のうちから権利関係の把握や、空き家の利活用や処分方法などについて考えておく必要があります。

またすでに空き家を所有されている方も空き家を放置せず、適正な対応についてご家族等と話し合ってください。



空き家の所有者がすべきこと

空き家を放置すると建物が劣化します。カビ、腐朽、蟻害が進むと建物が傾いたり倒壊したりする恐れがあります。庭の草木も放っておくと同様の危険が増していきます。これらは近隣に対して「安全」「衛生」「美観」「生活環境」の面で悪影響を及ぼす可能性があります。

空き家の所有者は、空き家を適正に管理するか、売却や賃貸するなどして活用するか、解体するなどの対応が求められます。また、子育て支援やギャラリー、解体後のポケットパークなど、空き家をまちづくりに利用する事例もあります。



相談窓口

空き家の管理、活用、解体に関する相談は滋賀県空き家管理等基盤強化推進協議会が対応します。窓口での面談は無料、相談員が訪問してご相談に応じたり家屋の調査をする場合は原則的に有料になります。相続等の専門的な相談については各専門家に取次ぐことになります。



所有されている家に
住まなくなったら

遠方や住む予定のない
ご実家などを
相続したら

親を呼び寄せて
実家が空き家になったら



そのままがいいけど
周りに迷惑をかけたくない!

適正な管理

現状を維持する場合は、
定期的なメンテナンスが
必要です。

- 通風 ●換気
- 漏水 ●ポストの整理
- 外周の清掃、草取り
- 屋根や外壁まわりの点検 など



★空き家を所有する方は定期的に建物の点検や、空気の入替え、庭の清掃などをおこなう必要があります。雨漏れなどに気がつかなかった場合は、構造部材が腐朽するなど、建物の劣化が進んでしまいます。

★異常があった場合に連絡したくけるように、ご近所や自治会長などよい関係を築くことも大切です。

★遠方にお住まいなど定期的な管理が困難な場合は、管理代行サービスを利用することも検討ください。

誰かに使ってもらえたら
家が喜ぶかも!

売却 賃貸

人が住んでいない住宅は
早く傷みます。
ご自身で住む予定がない
場合は、人に住んでもらう
ことも考えましょう。

★住宅を売却や賃貸する場合は、不動産業者に仲介を依頼するのが、一般的です。

★不動産業者が取り扱っていない山間部などでも、市や町の空き家バンクで賃貸や売却ができることがあります。

まだ使えるかな?
壊したほうがいいかな?

解体

住宅を解体して
土地を活かす方法もあります。

●家庭菜園 ●駐車場 ●ポケットパーク など

★解体した後の土地活用には、家庭菜園や駐車場、ポケットパークなど様々なものがあります。



★地域のまちづくりに取り組む人々や建築士などと一緒に活用の方法について話し合ってみるのもよい方法です。

空き家
×
まちづくり



◆空き家を地域のコミュニティやカフェとして活用

空き家
×
再生



◆解体を予定した空き家の文化的な価値を発見! 修復して活用へ