

空家等の活用や解体等をお考えの方へ

中野市では、各種民間団体等との協力により、空家等の活用等を促進を図ります。空家等の活用や解体等をご検討される際は下記までご連絡ください。

団体名等	内容	連絡先
長野県弁護士会	相続、遺言、登記、権利調整、相続財産管理人	(電話番号)
長野県司法書士会	相続、遺言、登記、権利調整、相続財産管理人	(電話番号)
(一社)長野県宅地建物取引業協会	空き家・空き地の売買、賃貸に関すること	(電話番号)
長野県土地家屋調査士会	建物の取壊し・増築・土地境界の保全	(電話番号)
(一社)長野県建築士会 中高支部	建物の検査、リフォームに関すること	(電話番号)
(一社)長野県建築士事務所協会 中高支部	耐震診断、リフォームに関すること	(電話番号)
(協組)長野県解体工事業協会	建物の解体に関すること	(電話番号)

空家等に対する補助事業

中野市では、空家等に活用が見込まれる補助事業として、例として以下の事業があります。また、下記に掲載する以外にも、空家等に活用できる事業がございます。詳しくは下記のURLを参照いただきますようお願いいたします。

事業名(担当課)	内容	備考
中野市空き家活用事業 (営業推進課)	家財道具等の搬出及び処分並びに屋内及び清掃等に要する経費に対し、1/2(補助限度額10万円)補助します。	空き家バンクへの登録が必須
中野市空き家改修事業 (営業推進課)	以下の工事に要する経費(20万円以上)に対し、1/2(補助限度額20万円)補助します。 1. 台所、浴室、便所、洗面所等の改修工事 2. 内装、屋根、外壁等の改修工事	空き家バンクに登録された空き家の購入または賃借が必須

空家等に活用が見込まれる補助事業等一覧(中野市ホームページ)

<http://www.city.nakano.nagano.jp/docs/2018032200013/>

問い合わせ先

中野市 建設水道部 都市計画課 建築住宅係 ☎22-2111 (内線273)

住宅の所有者の皆様へ

資料2-1

空き家になったときのことを考えましょう
空き家の適正管理をお願いします。

(イラスト予定)

空家等の適正な管理については、「空家等対策の推進に関する特別措置法(以下、特措法)」により、所有者等の責務とされています。

空家等は、所有者の私有財産であり、適正な管理がなされないことにより、近隣住民や通行者に迷惑をかけないよう、適切に管理しなければなりません。

適正な管理がなされていない空家等が原因で、近隣住民や通行者等に人的・物的被害を与えた場合、所有者等の責任を問われることがあります。

空家等の適正な管理をしましょう

①そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態

- ・基礎、柱、はり、筋かいが腐朽、破損又は変形している。
- ・屋根ふき材や外壁の仕上材料が剥落、腐朽又は破損し、下地が露出している。 など



③適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態

- ・空家等が汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている。
- ・立木等が繁茂している。
- ・敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている。 など

②そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態

- ・空家等が汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている。
- ・敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている。 など

④その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

- ・窓ガラスが割れている等不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている。
- ・不適切な管理により、空家等からの落雪が発生し、歩行者等に危険をおよぼすおそれがある。 など

空家等を放置するとこんなことも・・・

外壁材等の落下による死亡事故

被害モデル
死亡・・・11歳の男児(小学6年生)



損害区分	損害額(万円)
死亡逸失利益	3,400万円
慰謝料	2,100万円
葬儀費用	130万円
合計	5,630万円

シロアリ・ネズミ・雑草繁茂の駆除等被害

被害モデル
空家等の隣家が被害
●シロアリ被害
1階の60%(15坪)が被害。駆除後、2年後にシロアリ調査を実施
●ネズミ被害
空家等に営巣したクマネズミが隣家に侵入、柱等をかじる等の被害
●雑草繁茂
自治会が空き家敷地内(25坪) 草刈り2回分を代替

損害区分	損害額(万円)
シロアリ点検・駆除	17万円
ネズミ駆除	3.5万円
雑草刈取り	3.3万円
合計	23.8万円

出典:公益財団法人 日本住宅総合センター「空き家発生による外部不経済の実態と損害額の試算に係る調査」
空家等の適正な管理については、「空家等対策の推進に関する特別措置法」により、所有者等の責務とされていることから、空家等が原因で、近隣住民等に被害を与えた場合、所有者等の責任を問われることがあります。

管理状況が不明な空家等への対応

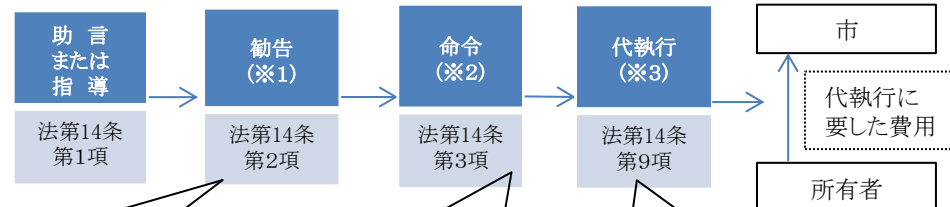
近隣の方からの相談や情報提供等により確認できた空家等は、市が管理状況を確認するため、所有者等の調査を行い、空家等の適正管理を求める啓発等を行うことがあります。



(図) 空家等の調査及び所有者等に対する啓発活動実施までの流れ (中野市空家等対策計画より抜粋)

なお、これらの過程を経て、所有者等から、改善の意向等がみられず、空家等の状態が左記の①～④のいずれかに該当するとして、市が特定空家等とみなした場合、特措法に基づく以下の指導等が行われます。

主な措置内容



※1 勧告が実施された特定空家等の敷地は、住宅用地に対する固定資産税及び都市計画税が減額となる特例措置から外れます。

※2 命令が実施された特定空家等の敷地に対し、市は、命令が実施された事を告知する掲示を当該敷地に設置します。

※3 市が所有者等に代わって命令した事項を実施します。代執行に要した費用は所有者等の負担となり、市が所有者等に請求します。

空家等の相続を適切に行いましょう

適切に空家等の相続を行わなかったことにより、所有権が妻、子、きょうだいでなく、甥、姪、孫等に発生し、知らない間に空き家の所有者になっていた、相続が複雑化したことにより、空家等の状態解決が困難になってしまったというケースが発生しています。

そのような事態を防ぐためにも、空家等を相続する際は、下記の点について確認しましょう。

- ・空家等の所有権を誰が相続するかを相続者間で話しあって決めましょう。
- ・弁護士、司法書士等の専門家に依頼し、適切な相続の手続きを行いましょう。
- ・相続が困難な場合は、売却も含めて検討しましょう。

