

知っていますか？

空家等対策の推進に関する特別措置法

平成 26 年 11 月に国は「空家等対策の推進に関する特別措置法」を定めました。
これによって空き家の持ち主の責務が明確になり、**必要な措置を執ることを勧告された場合、土地の固定資産税の住宅用地特例が廃止**されます。
また、持ち主が特定空家等に必要な措置を取らなかった場合、50 万円以下の過料に処せられる場合があります。なお、管理責任は所有者だけでなく、相続人にも責任が及びます。

太子町空き家等の適正管理に関する条例を定めました

町では平成 28 年 4 月に「空き家等の適正管理に関する条例」を定めました。
空き家の実態調査を行い、適正な管理がされていない場合は法律に基づき、持ち主に助言や指導を行います。またそれに従ってもらえない持ち主には勧告、命令を行う場合があります。

老朽危険空き家の除却費に助成制度があります

一定基準以上の不良度により町が除却を行う必要があると判断した老朽危険空き家について、町の助言や指導に従って除却を行う場合、持ち主に対し除却の工事費 200 万円の 2/3、133 万 2000 円を上限に補助します。(除却の勧告、命令を受けた物件を除く)

空き家の改修費に助成制度があります

令和 2 年 4 月より、町内全域の空き家を対象に、空き家を有効活用するための改修費を一部補助します。詳しくはまちづくり課までご相談ください。

空き家等の物的状態の判断に際して参考となるものです。
ただし以下は例示であり、これによらない場合も適切に判断する必要があります。

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	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
1.建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。 (1) 建築物が倒壊等するおそれがある。 イ 建築物の著しい傾斜 ・基礎に不同沈下がある ・柱が傾斜している 等 ロ 建築物の構造耐力上、主要な部分の損壊等 ・基礎が破損又は変形している ・土台が腐朽又は破損している 等 (2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。 ・屋根が変形している ・屋根ふき材が剥落している ・壁体を貫通する穴が生じている ・看板、給湯設備等が転倒している ・屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している 等 2.擁壁が老朽化し危険となるおそれがある ・擁壁表面に水がしみ出し、流失している 等	(1) 建築物又は設備等の破損等が原因で、以下の状態にある。 ・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況である。 ・浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 ・排水等の流出による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 (2) ゴミ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある。 ・ゴミ等の放置、不法投棄による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に影響を及ぼしている。 ・ゴミ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、地域住民の日常生活に影響を及ぼしている。
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	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
(1) 適切な管理が行われていない結果、既存の景観ルールに著しく適合していない状態となっている。 ・景観法に基づき景観計画を策定している場合において、当該景観計画に定める建築物又は工作物の形態意匠等の制限に著しく適合していない状態となっている。 ・地域で定められた景観保全に係るルールに著しく適合していない状態となっている。 等 (2) その他、以下のような状態にあり、周囲の景観と著しく不調和な状態である。 ・屋根、外壁等が、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。 ・多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。 ・立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。 等	(1) 立木が原因で、以下の状態にある。 ・立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている。 等 (2) 空家等に住みついた動物等が原因で、以下の状態にある。 ・動物のふん尿その他の汚物の放置により、臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 ・シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。 等 (3) 建築物等の不適切な管理が原因で、以下の状態にある。 ・門扉が施錠されていない、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。 等

住宅をお持ちのみなさまへ

空き家になったときのことを

考えておきましょう

住宅は世代交代や居住者の移転などで空き家になることがあります。
空き家を放置すると様々な問題が生じ、持主だけでなく、ご近所に大きな影響を与えますので、住んでいる時から権利関係や登記の変更、相続について早めに準備することが大切です。



空き家を放置しておくこと…

- ◆ 損壊や倒壊 ◆ 防犯性の低下 ◆ ゴミの不法投棄
- ◆ 樹木の越境や景観の悪化 ◆ 悪臭・害虫の発生

太子町

空き家になったら、早く対応することが重要です

- ・建物が倒壊したり、物が落下するなどして近隣の建物や通行者などに被害を及ぼした場合、その建物の所有者は損害賠償などで管理責任を問われる(民法第717条)ことがあります。
- ・建物の劣化が進行すると建物の修繕や補修などが必要な箇所が多くなり、空き家を放置するとかえってお金がかかるかもしれません。
- ・マイホーム(居住用財産)を売った場合の譲渡所得は、特例により最高3,000万円までは非課税ですが、住まなくなった日から3年目の12月31日までに売らないと特例は受けられず、課税されます。(詳しくは所管税務署にご相談ください)



空き家を有効活用することでまちの資産に

- ・空き家は適正に管理せず放置すると、老朽化が進み不動産価値が低下するだけでなく、いろいろな問題を引き起こし、周辺に大変な迷惑をかけてしまう恐れがあります。
- ・一方で空き家が中古住宅として流通することで新しい居住者が増えたり、地域の方の生活支援や交流の場として活用されることで地域の活性化につながります。
- ・空き家の適正管理をすすめ、その有効利用を図り、空き家を「まちの資産」にしていきましょう。



空き家になったら・・・ 遠方や住む予定のない実家等を相続したら・・・

適正な管理

建物の劣化を防ぎ、周辺に迷惑をかけないためには定期的なメンテナンスが必要です。

空き家の手入れ

通風・換気・通水

建物の点検

外周の清掃・草刈り

ポストの整理



- ・現状を維持するには定期的なメンテナンスが必要です。また、雨漏りなどを発見した場合は早期の修繕が必要です。放置すると構造部材が腐食するなど急激に劣化する恐れがあります。
- ・遠方に住んでいるために自身での管理が難しい場合などには、空き家管理サービスを利用するのもひとつの方法です。

売却・賃貸

人が住んでいない住宅は早く傷みます。人に住んでもらうことを考えましょう。

《買い手・借り手を見つけるには》

- ・住宅を売却や賃貸する場合には、不動産業者に依頼するのが一般的です。

《将来利用予定がある場合には》

- ・期間終了により契約が終了し、更新の義務のない定期借家契約を締結するのもひとつの方法です。

《貸主でなく借主がリフォームすることも》

- ・貸主と借主双方にメリットのある借主負担DIYの方法があります。

店舗や福祉施設として使ってもらうことも考えられます。

- ・古民家カフェ、雑貨店、デイサービスセンター、グループホーム等
- ・用途を変更する場合は、法律上の規制に注意して下さい。

解体

空き家を解体して土地を活かす方法もあります。

《活用方法》

- ・つどいの場・広場、公園・駐車場・家庭菜園等
- 公園に整備し、地域のみなさんの交流の場に活用されている例があります。



- ・空き家の放置が思わぬ損害を生むことにもなります。
- ・地域とのトラブルを避けるためにも、解体して土地を活かす方法もあります。
- ・土地活用の可能性は場所によって様々です。不動産業者や建築士等の専門家に相談してみてもいいかもしれません。