

住宅をお持ちの方

空き家

のことについて
考えてみませんか？

最近増え続けている“空き家問題”
なにが問題なのか、今後どうしたらよいか、
いまのうちから考えておきましょう。



転居や福祉施設への長期入居、相続などにより空き家は年々増加の傾向にあります。平成25年の住宅土地統計調査においては、全国の空き家の数は820万戸にものぼりました。空き家の管理は所有者の責任となり、放置するとさまざまな問題が発生し、近隣にも影響を及ぼすことがあります。空き家問題は誰にでも起こりうるものです。他人事とせず、いまから空き家について考えておきましょう。

東海村空き家等対策計画

●基本的な方針（抜粋）

- 1) 空き家等の適切な管理を促進するとともに、空き家等の発生そのものを抑制することに重点を置き、良好で快適に暮らせるまちを目指します。
- 2) 空き家等の情報を基に、地域住民や関係機関との連携を図りながら、村民が安全・安心に暮らすことができるまちづくりを推進します。
- 3) 空き家等を資産として捉え、地域として利活用を検討し、新しい価値を創造する視点からも問題に取り組みます。

空き家に関するお問い合わせ

東海村役場 建設部 都市整備課 建築担当
東海村東海三丁目7番1号
☎029-282-1711
✉toshisei@vill.tokai.ibaraki.jp

詳しくは東海村公式HPで！

東海村 空き家計画 検索



空き家を放置するとどうなるの？

管理不全の空き家があると、つぎのような問題が生じます。



お金に関するリスクも…

固定資産税が6倍に!?



「特定空家等」に認定され、必要な措置について「勧告」以上の行政処分が行われた場合、固定資産税の住宅用地の特例措置が解除になることも。

【固定資産税の住宅用地の特例】

住宅用地の区分	住宅用地区分の範囲	特例率	
		固定資産税	都市計画税
小規模住宅用地	面積が200㎡以下の住宅用地（200㎡を超える場合は1戸あたり200㎡までの部分）	1/6	1/3
一般住宅用地	小規模住宅用地以外の住宅用地	1/3	2/3

損害賠償を問われることも…

例) 外壁材等の落下による死亡事故(想定)
●試算の前提とした被害モデル 死亡・11歳男児(小学6年生)

損害区分	損害額
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



出典：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から

いつか誰かが…では済まされない!

今はまだ何もなくていいか…自分以外の誰かがやってくれるだろう…他人事では済まされません!所有者の責務違反は大きな問題です。



- 命令違反すると、50万円以下の過料に処される場合があります。
- 代執行による強制解体の費用を徴収されます。

空家対策の推進に関する特別措置法

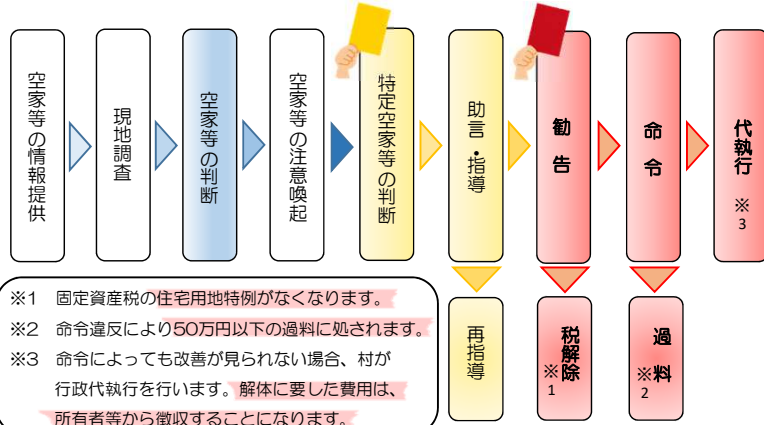
平成26年11月、国により「空家対策の推進に関する特別措置法」が定められ、空家等の適切な管理は**所有者の責任**となりました。

居住その他の使用がなされていないことが常態である住宅等を「空家等」といいますが、その中でも次のいずれかの項目にあてはまるものを「**特定空家等**」といいます。

- ✓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
- ✓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
- ✓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
- ✓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

⚠️「特定空家等」に認められると、行政による「助言」「指導」「勧告」「命令」「行政代執行」等の対象となります。

「空家等」の判断から「特定空家等」認定後の流れ



!! 空き家の管理は所有者の責任 !!



適正管理をしましょう!

空き家問題は誰にでも起こりうる身近な問題です。特定空家等になる前に適正管理をしましょう。

- 今住んでいる住宅を将来どうするか、考えておきましょう。
 - 相続や遺言について家族で話し合い、取り決めに明確にしておきましょう。
 - 住む予定のない空家等を相続したら、専門家（弁護士、司法書士、建築士、不動産会社など）にアドバイスをもらい、適正管理に努めましょう。
- ※民法第940条において、「相続放棄をしても、管理する者が確定するまでは、相続財産の管理義務を有し、管理し続けなければならない」旨が定められています。**
- 転居や福祉施設入所などで長期間住宅を空ける場合は、近隣にお住まいの方に連絡先を伝えておきましょう。



適正管理のポイント

《建物のチェック》

- 屋根材、軒裏材、外壁材、窓ガラスなどに亀裂・破損はありませんか？
- 雨どいは、はずれて水漏れなどしていませんか？
- しっかり施錠してありますか？
- 定期的に窓を開け、換気をしていますか？

《家の周りのチェック》

- 雑草は定期的に除草していますか？
- 樹木の繁茂により近隣の方に迷惑をかけていませんか？
- 害虫は駆除していますか？
- 門や塀は破損、ひび割れ等していませんか？
- 敷地内にゴミの不法投棄や放置している可燃物などはありますか？
- ポストや玄関に郵便物は滞留していませんか？



定期的にチェックし、適正管理に努めましょう。

