

「空き家」問題を考える

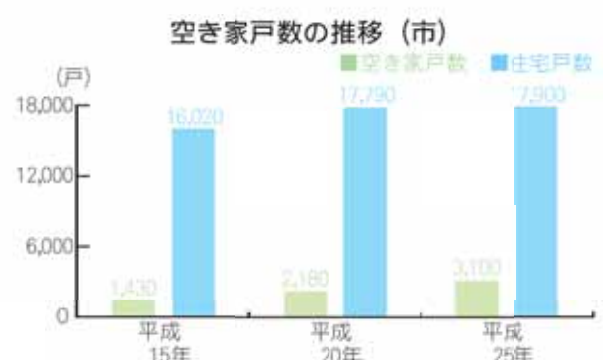
近年、老朽化した危険な空き家が全国的に社会問題となっています。市内でも放置されている空き家が増えており、周囲に悪影響を及ぼす事例が発生しています。本来、空き家は個人の財産です。適正な管理は所有者の責務が原則ですが、実態として管理されていない空き家が多数存在している状況です。空き家対策に関わる法律が平成27年5月に施行され、市町村に空家対策を行う権限が与えられました。今回は、空き家が及ぼす影響や、空き家に対する市の取り組みを紹介します。問い合わせ 都市計画課 遠藤 ☎2633



少子高齢化などを背景に増加し続ける空き家

総務省の「住宅・土地統計調査」によると昭和63年以降、全国の空き家率は増加の一途をたどっています。

市でも、空き家が増加しており、平成15年の空き家率が8.9%でしたが、平成25年の空き家率は17.3%と、その率は増加しています。



一方で、住宅の総数は増え続けています。今後、住み替えなどが進むことにより、さらに空き家は増え続けていくことが想定されます。

空き家が及ぼす地域への影響

空き家というだけで、ただちに問題になるわけではありませんが、所有者が十

- ① 老朽化などによる倒壊や、強風による建築材の飛散などにより近所の家や歩行者に危害を与える
 - ② 廃棄物投棄などにより病害虫や悪臭の発生
 - ③ 樹木などが敷地外にはみ出し、近所の家を損傷させたり、歩行者の通行を妨げたりする
 - ④ 窓や扉が壊れているために不審者などが侵入し、火災の発生や犯罪の温床になる
- これらの問題を放置したことで、第3者に被害を与えた場合は、空き家の所有者らの責任となり、損害賠償などで管理責任を問われることになります。
- また、このように周囲に悪影響を及ぼす空き家は「特定空き家」と呼ばれ、行政指導の対象となる場合があります。

市の取り組み

市では、平成28年3月に「牧之原市空家等対策協議会条例」を制定し、今年度から空家等対策協議会を発足させました。この協議会では、「空家等対策計画」や、特定空き家の対応について話し合いを行っています。

条例に基づき、倒壊のおそれのある状態が認められ、近隣の人などに被害が及ぶ可能性がある

性のある特定空き家の所有者に助言や指導を行います。

改善が見られない場合は、勧告や命令などを行い、より強制力を持った対応に移行していきます。

勧告を受けた場合には、住宅用地の軽減税率の特例措置が廃止され、翌年度以降、住宅敷地の固定資産税が最大で6倍に課税されることとなります。さらに命令に従わない場合には、50万円以下の過料

に処される可能性があります。

また、市では適切に管理された空き家や空き地を活用し、市内への移住や定住を促進するため、「牧之原市移住定住促進空き家・空き地バンク」を設けています。

この制度は、市内にある適切に管理された空き家や空き地の物件情報を市が提供するしくみです。適切に管理された空き家を活用することにより、特定空き家を発生させない効果が期待できます。

市内に一戸建ての家や宅地として利用できる土地をお持ちで、賃貸または売却を希望される方はバンクへの登録をお願いします。また、子育て家族の定住を促進するため、子育て家族が

空き家対策は所有者の責務

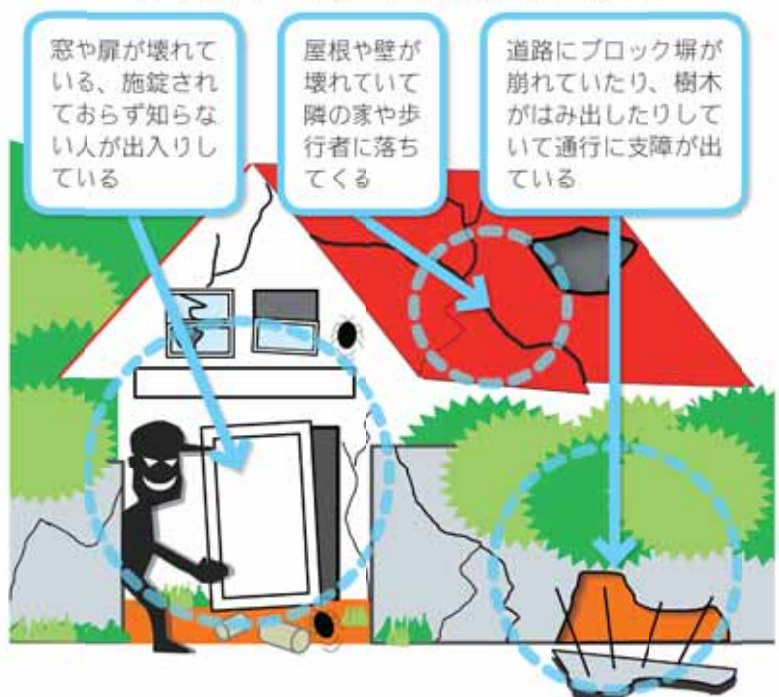
特定空き家に対する対応は、所有者の特定作業に時間を要したり、所有者がわかって遠方に住んでいたり、高齢で身体的、資金的な問題で対応がすぐでできなかったりなど、課題が多いのが現状です。近隣に迷惑をかける空き家

になる前に所有者自身で適正な処理や管理を行なうことが大切です。また、空き家が中古住宅として市場に流通することによって、新たに人が移住し地域の活性化が期待されます。所有者自身が利用する予定のない空き家は、市場に出すことも選択肢の一つです。

空き家問題は決して他人事ではありません。親戚など身近な人が今は住んでいるけど、将来空き家になってしまっても、そんな心当たりはありませんか。

あなたが今お住まいの住宅も今後空き家になる日がくるかもしれません。「空き家」の対応について、早い時期から家族などと話し合いをしておきましょう。

危険な老朽空き家が及ぼす影響



空き家を売却するには・・・

- 建物が使えそうならば、そのまま売却、またはリフォームして売却
- 建物が使えそうもなければ、解体して土地を売却
- 最寄の不動産業者に相談
- 市の空き家・空き地バンク制度を活用

被相続人(亡くなられた家族など)が住まなくなった日から3年目の12月31日までに住宅を売った場合の譲渡所得は、特例により、最高3,000万円まで非課税となります。

空き家を管理するには・・・

- 建物の外壁や屋根、基礎などが損傷していないか定期的に確認
- なるべく頻繁に室内を換気
- 敷地内の草取り、近隣に越境している枝やツルを剪定
- 上記のような管理を有料で行う巡回サービスを利用

住宅は定期的にメンテナンスを行わなければ、次第に劣化していきます。使えなくなる前に予防することが大切です。