

## 空き家対策法ってなに？

現在増加しつつある空き家への対策として「空家等対策の推進に関する特別措置法」があります。今回は、この法律が空き家の所有者や管理者に対してどのように関わってくるのかを解説します。

空き家を所有していると、

- ・固定資産税が約6倍
- ・行政代執行による強制撤去
- ・強制撤去費用の財産差し押さえ

などのリスクを抱えてしまいます。

### 次に該当する方は空き家対策に取り組みましょう！

①家を継いでくれる人がいない



②実家の親が施設に入ってしまった



③空き家を相続した



#### Q1 空き家対策のためにどのような法律があるの？

A1 「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「空き家対策法」といいます。）が、平成27年5月26日に完全施行され、令和5年12月13日に改正されました。この法律は、空き家が年々増加している中で、その管理が適切に行われないことにより、地域住民の生活環境に及ぼす深刻な影響から住民の生命、身体、財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、また、空き家等の活用を促進するための法律です。

#### Q2 空き家対策法の空き家対策の基本的な考え方は？

A2 まずは、空き家の所有者または管理者（以下「所有者等」といいます。）に適切な管理を求めますが、所有者等が経済的事情等から、適切な管理ができない場合、市町村は当該空き家の有効活用や周辺の環境に悪影響を及ぼすような空き家について相当の措置を講ずることになり、国や県は、市町村と連携しその支援を行うこととなります。

#### Q3 市町村は具体的にどのようなことを行うのですか？

A3 適切に管理されていない空き家等を調査し、それが「管理不全空家等」または「特定空家等」と認定された場合、その所有者に対し、行政指導を行います。

#### Q4 「空家等」とは、何ですか？

A4 空家等は、建築物（例えば住宅及びこれに附属する門や塀等）またはこれに附属する工作物（例えばネオン看板等）であり、居住その他の使用がされていないことが常態であるもの及びその敷地のことです（国または地方公共団体が所有または管理しているものは除きます）。

#### Q5 「特定空家等」「管理不全空家等」とは何ですか？

A5 特定空家等は、空き家のうち、①倒壊等著しく保安上危険となる恐れがある状態、②著しく衛生上有害となる恐れがある状態、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、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、にあるものをいいます。

管理不全空家等は、適切な管理が行われていないことにより、そのまま放置すれば特定空家等になるおそれのある空き家等をいいます。

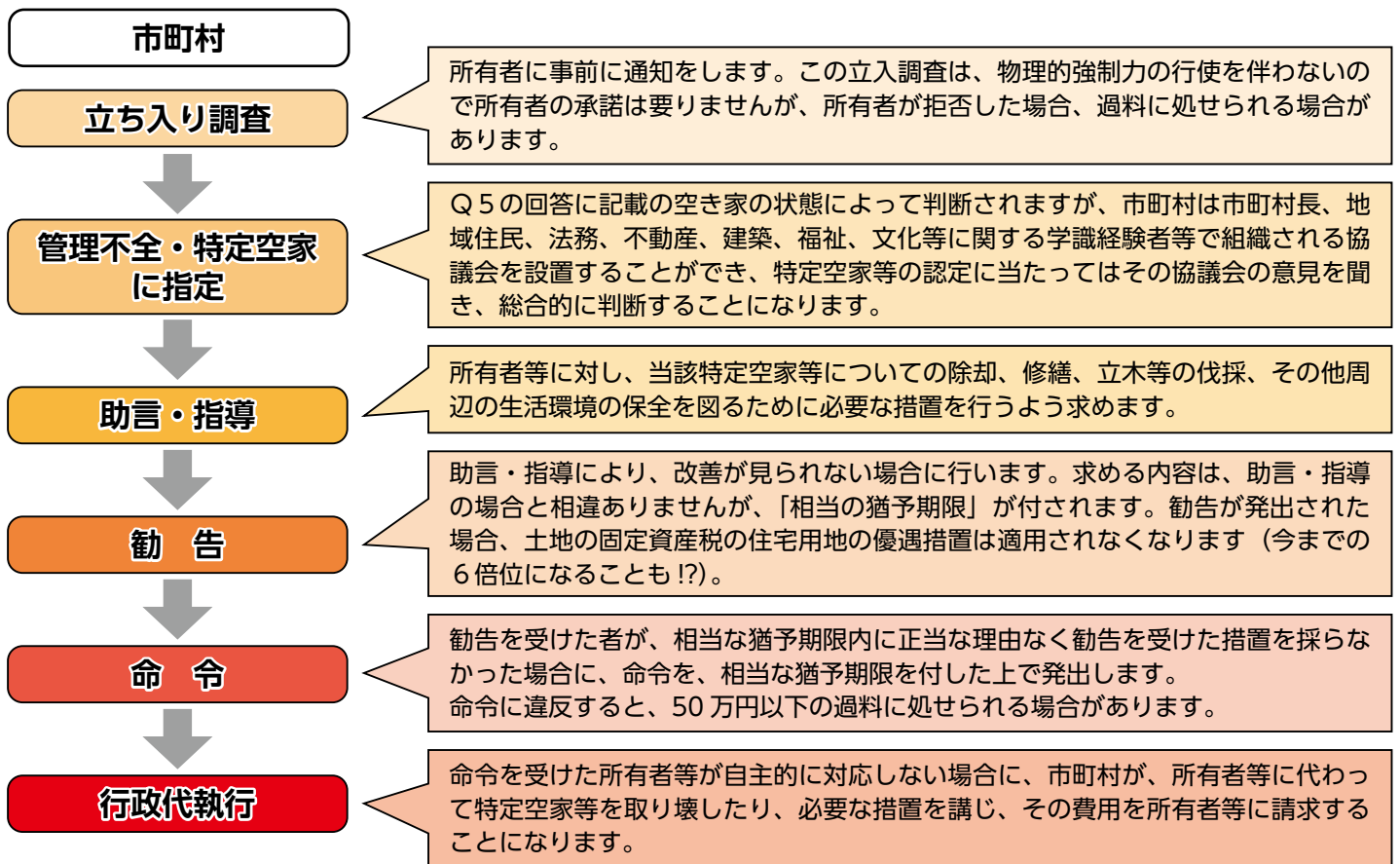
具体的には次のような例が想定されます（「空家等対策特別措置法の解説」より引用）

- 部材の破損や不同沈下等により、建築物に著しい傾斜がある場合
- ゴミ等の放置、不法投棄により、多数のネズミ、ハエ、蚊等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている場合
- 景観法に基づく景観計画に定める建築物または工作物の形態意匠等の制限に著しく適合しない状態となっている場合
- 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場合



## Q6 市町村が行う行政指導はどのようなものですか？

A6 「特定空家等」「管理不全空家等」に指定されると、次のような行政指導が行われます。



## 知って役立つ 情報

空き家を所有しています。敷地の固定資産税が上がらないよう取り壊しはしていませんが、「管理不全空家等」「特定空家等」に認定されると、敷地の固定資産税が上がりますか？

住宅用の敷地の固定資産税評価額について、面積が200㎡以下の場合、固定資産税評価額は6分の1となる特例があり、また200㎡を超える部分は3分の1になる特例が設けられています。

この特例が受けられなくなるのは、管理不全空家等や特定空家等に認定された時ではなく、当該空家等に対する行政指導「助言・指導」に従わず、次の段階「勧告」が発出された時とされています。ただ、運用上は、猶予期限内に「勧告に従わなかった場合」としていることから、直ちに上がるということではありません。

※村では、管理不全空家等・特定空家等と認定する前に所有者等に事情を聞き、相談に応じることで解決を図りたいと考えていますので、早めに定住支援室定住支援係に相談していただくようお願いします。

（参考文献 長野県司法書士会「ひとごとではない空き家問題」パンフレットより引用）

◆定住支援室定住支援係 ☎214-9298