

## 空家等対策の推進に関する特別措置法について

「空家等対策の推進に関する特別措置法」が平成27年5月より施行されました。これにより、管理不全状態にある空家等を、「特定空家等」に認定し、市長は、所有者等に対し適切な管理を行うよう必要な措置を講ずることができるようになりました。

所有者等は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、適切な管理に努めなければなりません。

また、現在利用されている住宅用地の多くには、固定資産税が最大6分の1、都市計画税が最大3分の1まで減額される「住宅用地に係る特例措置」が適用されていますが、「特定空家等」に認定され、さらに状態が改善されずに勧告を受けるとこれらの特例から除外されます。

## 八潮市まちの景観と空家等の対策の推進に関する条例について

八潮市まちの景観と空家等の対策の推進に関する条例が、平成28年10月に全面施行されました。

条例には、基本方針、所有者等や市、市民、関係者等の責務、管理不全状態となった建築物等の措置等を定めています。

### 【条例の特徴】

#### ①特定居住物件等の対策（第4条～第19条）

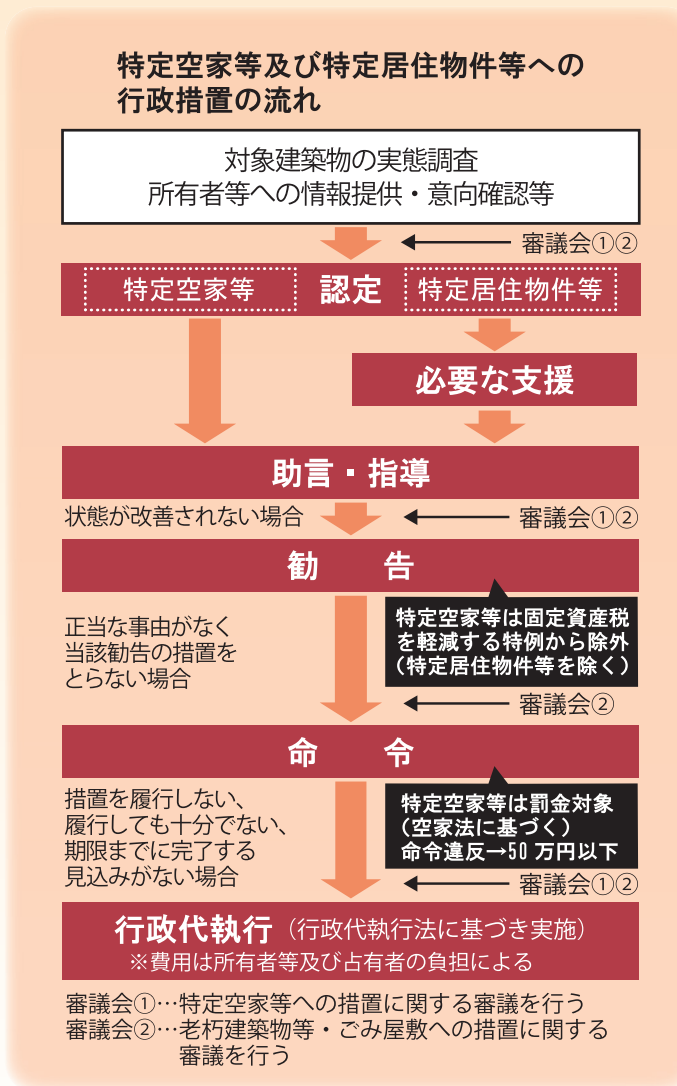
空家等への対策以外にも、まちの景観という視点から、周辺住民の生活環境に影響がある建築物として、居住や使用していても破損等が著しい、特定空家等と同じ状態にある、いわゆる「老朽建築物」や「ごみ屋敷」等を「特定居住物件等」と位置付け、空家法と同様に、助言又は指導、勧告や命令を行い、これに従わない場合は、行政代執行の措置を講じます。

#### ②審議会の設置（第23条）

特定空家等や特定居住物件等の認定や勧告等の措置の妥当性や公平性を審議します。

#### ③緊急安全措置等（第20条）

人の生命や身体、財産等に危害が及ぶことを避けるため、緊急の必要があると市が判断した場合、必要最小限の措置を行います。



平成28年12月発行

〒340-8588 埼玉県八潮市中央一丁目2番地1

八潮市役所 都市計画課 景観デザイン係 TEL 048-996-2111(代表)

※本パンフレットでは、「空き家」を「空家」、「空家等」と表記しています。

## まちの景観と空家等の対策について

近年、適切な管理が行われていない空家等が、景観、衛生、防災、防犯等の市民の生活環境に、深刻な影響を及ぼしていることが大きな社会問題になっています。

市では、市民の生命、身体や財産を保護し、皆様の生活環境の保全を図るため、「空家等対策の推進に関する特別措置法」や、「八潮市まちの景観と空家等の対策の推進に関する条例」に基づき、「空家等への対策」をはじめ、居住・使用していても管理不全な状態となっている老朽建築物等や、いわゆるごみ屋敷等の「特定居住物件等への対策」を講じています。

この空家等の対策については、「市民が安全・安心して暮らせる良好な街並み」の実現に向け、市民や地域の皆様、関係団体等の皆様と連携し、協力しながら取り組んでいきましょう。



八潮市

# 管理不全な状態を放っておくと...

維持管理費・改修コストが増加し、さらに建築物の管理不全が原因の事故や災害等が起きた場合、損害賠償を請求される可能性があります。

「空家」になると傷みが早いです。他にもさまざまな問題を引き起こします。



## 「空家等」とは

建築物（住宅以外の用途を含む。）又はこれに附属する工作物で居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着するものを含む。）

## 「特定空家等」とは

空家等のうち、次の管理不全状態にあると認められるもの。

- ①倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- ②衛生上有害となるおそれのある状態
- 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状態
- ④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

柱が傾いている  
屋根が破損している

壁に穴があき、応急処置をしているが景観を損ねている

草木が繁茂している

## 「特定居住物件等」とは

居住その他に使用している建築物又はこれに附属する工作物及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）のうち、特定空家等と同様の状態にあると認められるもの

## 景観上の問題

・外壁などが傷んで汚れたり、ガラスが割れたまま放置されると、景観の悪化を招くおそれがあります。



壁に穴があき、応急処置をしているが景観を損ねている

## 衛生上の問題

・ゴミ等の放置や不法投棄を招いたり、庭の草木が生い茂って、蚊やハチなどの害虫が発生するおそれがあります。



ごみ・物品が堆積している

## 防災上の問題

・建築物が傷み、外壁の脱落や屋根瓦や雨どいの落下、塀の破損により、近隣や通行者の方などに怪我等をさせるおそれがあります。

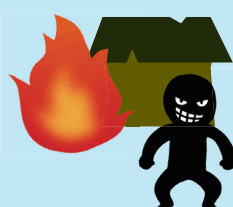


外壁材等の落下による死亡事故の場合	(万円)
死亡逸失利益	3,400
慰謝料	2,100
葬儀費用	130
合計	5,630

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」

## 防犯上の問題

・不審者の侵入や不法滞在のおそれがあります。  
・放火による火災の危険性が高まるおそれがあります。



火災により隣家が全焼した場合の物件損害等	(万円)
住宅	900
家財	280
家屋の解体・処分	135
合計	1,315

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」

# 建築物が管理不全な状態にならないように 予防 しましょう！

## ●誰がどう相続するか家族で話し合っておく

空家が発生する理由として、「相続」は大きく関わっています。建築物を誰にどう引き継ぐかをきちんと決めておくことが、空家予防のポイントになります。できれば、現在の登記を確認しておきましょう。



## ●専門家に相談する

相続に関しては、様々な課題があります。それぞれの悩みに合わせて、弁護士、司法書士、税理士などの専門家に相談しましょう。

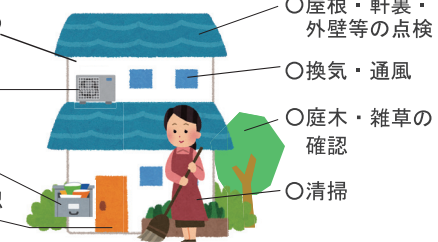


## ●適切な管理を行う

建築物の老朽化を防ぎ、現状を維持するためには、定期的な点検やメンテナンスが必要です。自身での管理が難しい場合は、民間事業者等の代行サービスを利用するなど、適切な管理ができるようにしておきましょう。

## 定期的な点検と手入れ

- 雨漏り・カビ・床の状況確認
- 設備機器確認
- ポストの整理
- 玄関・窓の施錠確認
- 屋根・軒裏・外壁等の点検
- 換気・通風
- 庭木・雑草の確認
- 清掃



# 活用・流通 させましょう！

## ●人に貸す

契約や管理の方法を確認し、自身での管理が難しい場合は、不動産業者等に任せることをお勧めします。また、改修工事が必要かどうか、建築士や工務店の方に相談してみましょう。

## ●人に売る

売却の際は、不動産業者等に仲介を依頼するのが一般的です。相続した空家を改修して売却した場合や、空家を解体して売却した場合には、一定の条件を満たすことにより所得税が軽減される制度があります。



## ●修繕・解体する

リフォームや耐震改修を行うことで、利用できる建築物は、活用していきましょう。また、老朽化が進み、活用が困難な場合は、建築物の解体を行い、新築したり駐車場や家庭菜園など地域のまちづくりに活かしていきましょう。



# 関係者が連携して、これらの対策に取り組みましょう！

地域で連携し新たな「空家等」や「老朽建築物等」、いわゆる「ごみ屋敷」の発生の予防や適切な管理について、市民、所有者等、関係団体等と市がそれぞれの役割を認識し、連携しながら取り組んでいきましょう。

