

その空き家、 負動産になる前に

◆問い合わせ＝☎都市計画課(内線2730)

人口減少や高齢化の進行などにより、全国的に空き家は増加傾向となっており、昨今メディアで頻繁に紹介されるほど深刻な社会問題となっています。

相続によって引き継いだ空き家を管理しきれないことや、相続放棄などにより所有者がいなかったため空き家が放置されてしまうことなどが問題視されており、そのまま放置すると、建物の老朽化や隣地への草木の伸長など、周囲に悪影響を及ぼします。

今は空き家を所有していない方も、将来相続により所有者になる可能性もあるため、早い段階から対策をとることが大切です。

本特集では、空き家の現状や、市が取り組んでいる空き家対策を紹介します。



空き家の現状

国土交通省の発表では、空き家の全国的な総数が、1998年から2018年の20年で倍増していることが示されました。この結果から今後も空き家の増加が予想されます。

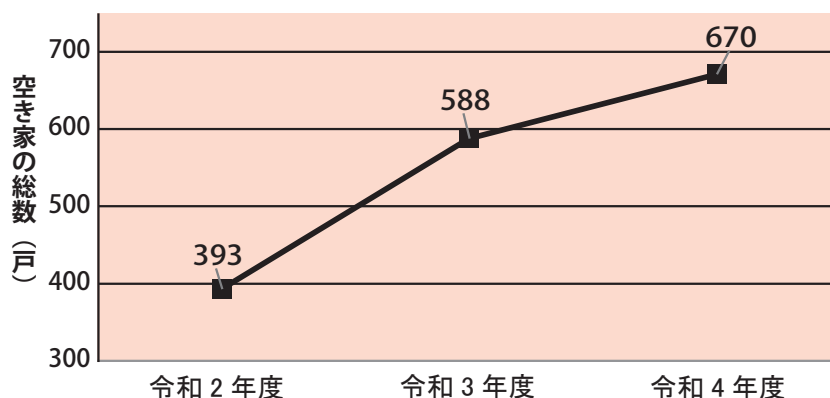
市内でも空き家は年々増加しており、今まで発見された戸数は約700戸あり、その中には「特定空家等※」に該当する危険な状態の空き家も存在します。

※特定空家等とは？

法律では、次の状態に当てはまる空き家や敷地が「特定空家等」とされています。

- ▶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

常総市内で発見された空き家数の推移





空き家を放置したままにすると…

所有者には
管理責任が
あります。



草木の繁茂による近隣トラブル

草木が隣地へ越境することにより、害虫発生や隣地の利用の妨げになる可能性があります。また、道路へ草木が伸長すると通行人の視界の妨げや接触事故などを誘発するおそれもあります。

家屋の老朽化や損壊による近隣への被害

建物の倒壊や屋根が剥がれることにより、近隣の住宅を破損、住民にけがを負わせてしまう可能性があります。被害の状況によっては、所有者が賠償責任を問われる場合があります。



衛生面や防犯面の問題

野生動物が棲みつき、排せつ物や死骸の腐敗により、近隣環境に悪影響を及ぼします。

また、ごみの投棄や放火、窃盗などの犯罪を誘発するおそれがあります。

固定資産税が大幅に増額になることも

固定資産税が大幅に増額となる可能性があります。また、そのまま放置すると劣化が進み、資産価値が下がる可能性もあります。

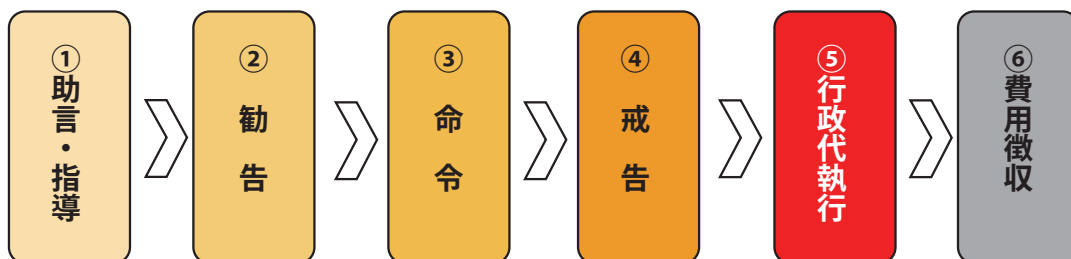


2 ページ目に記載の「特定空家等」として認定された場合、市から段階的な指導を受けることとなります。

「②勧告」を受けた場合、住宅用地に対する固定資産税等の特例の対象から除外されるため、土地の固定資産税が大幅に増額することとなります。

また、「⑤行政代執行」は空き家の処分等を市が代わりに行いますが、執行にかかった経費などは空き家所有者等の全額負担となります。

○特定空家等認定後の大まかな流れ





空き家問題に対する制度の変化

■ 民法改正 令和5年4月

次の場合、空き家等と隣接する土地の所有者は、隣地から越境した枝を切り取ることができるようになりました。

- ①竹木の所有者に枝の切除を催告したが、相当の期間内に切除しないとき。
- ②竹木の所有者、またはその所在を知ることができないとき。
- ③安全性において急迫の事情があるとき。

このほか、枝を切除するのに必要な範囲での隣地の使用や、切除に要した費用を竹木の所有者に請求することができますが、トラブル防止のため、事前に弁護士や司法書士などへご相談ください。



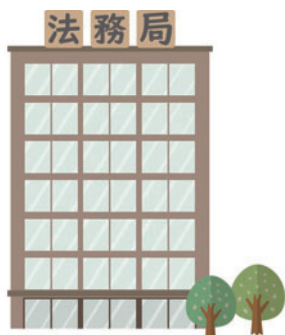
■ 管理不全空家等への認定 令和5年中

「特定空家等」の他に「管理不全空家等」が新たに規定されます。「管理不全空家等」も「特定空家等」と同様に「勧告」を受けると土地の固定資産税が大幅に増額となります。

■ 相続登記の義務化 令和6年4月

空き家を含む不動産の相続登記が義務化されます。

- ①不動産の相続を知った日から3年以内に登記
- ②理由なく登記を怠った場合は10万円以下の過料
- ③過去の相続分も義務化の対象



相続人全員で早めに相談し、準備をしましょう。



詳しくは法務省ホームページをご覧ください。



市の空き家問題への支援

相談 空き家所有者・相続者向けの個別相談

空き家問題について、何から手をつけてよいか悩まれている方は多いと思います。

個別相談では、そのような不安を解消し、問題解決へつなげる最初の一助として、把握・蓄積された空き家問題に関する知見をもとにアドバイスを行い、問題や悩みに応じて、各種専門家・連携事業者への繋ぎや空家等バンクの案内などを勧めています。

まずはお気軽にお問い合わせください。



市ホームページ

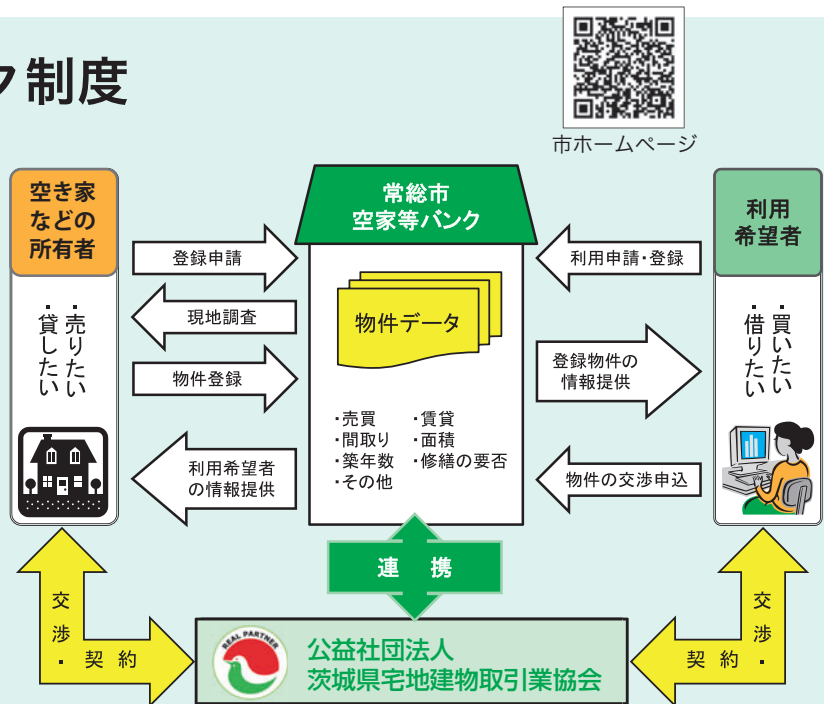


活用 空家等バンク制度

空家等バンクとは、空き家を「売りたい・貸したい」という所有者と「買いたい・借りたい」方をつなぐ制度です。

現在、利用登録者が約140名に対し、物件の登録が約10件となっており、多くの方が空き家の利活用を待ち望んでいます。眠っている空き家がありましたらぜひ登録をご検討ください。

※空家等バンクの利用には事前登録が必要です。



活用 空家等バンク活用支援補助金

空家等バンクを通じて居住用として物件を取得・賃貸された場合、「常総市空家等バンク活用支援補助金」により、物件の修繕、または取得する費用の一部が補助金の対象となる場合があります。

解体 解体費用シミュレーター ～費用と見積り、お任せください～

蓄積された見積データを基にAIを活用したシステムで、簡単な質問に回答するだけで瞬時に解体費用の相場が分かります。

シミュレーターの利用をきっかけに、空き家の解体を進めてみませんか？

※市と株式会社クラッソーネとの連携協定に基づく事業です。

解体費用の相場を
その場でシミュレーション



都市計画課 赤澤大樹

市の空き家担当者の声

空き家問題は、放っておけば時間が解決してくれるものではありません。時間が経過すればするほど対応が難しくなってきます。また、一見同じ問題に見えても、物件や所有者によって置かれている状況が異なるため、解決にはその都度柔軟に対応する必要があります。

どんな些細なことでも結構ですので、まずは私たちにご相談ください。