

住宅をお持ちのみなさまへ

# 大切なお知らせ

空家等対策の推進に関する特別措置法について

全国的に空き家問題が深刻化していることを受けて、新たに作られた法律です。法律には、「所有者等の責務」として、所有者や管理者が空き家の適切な管理に努めることや、管理不全が原因で周辺に著しい影響を及ぼしている「特定空家等」に対しては、市町村長が「助言」、「指導」、「勧告」、「命令」等の行政指導または処分を実施できることが定められています。



# 危険な空き家になる前に

空き家の所有者には  
管理責任があります

空き家を放置し続けると、倒壊、火災等の危険性や防犯、衛生上の課題も生じます。空き家の所有者には法的にも管理責任があります。

**家が倒れる**  
道路の通行を妨げたり、通行人に被害を与えるおそれがあります。

**かわらが飛ぶ**  
台風などでかわらが飛び、通行人や周囲の家に被害を与えるおそれがあります。

**火災** 火事が起きると、周囲に延焼するおそれがあります。

**シロアリ**  
シロアリの被害で柱が弱くなり倒壊の危険性が増します。

**不審者の侵入**  
知らない人が入ったり、住みついたりする場となるおそれがあります。

**悪臭**  
通行人などがゴミを捨て、悪臭等が発生し、衛生上の問題が生じます。

- 所有者の管理責任/建物が倒れる、瓦などが落下するなどにより、周囲の家屋や通行人等に被害を及ぼした場合、その建物の所有者・管理者・占有者は、損害賠償などで管理責任を問われます。(民法第717条)
- 相続の放棄をした者による管理/相続放棄をした場合においても、その放棄の時に相続財産に属する財産を現に占有しているときは、当該財産を引き渡すまでの間、その財産を保存しなければなりません。(民法第940条)

## ●特定空家等に対する行政指導・処分の流れ



\* 特定空家等とは

- ①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
- ②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
- 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

にあると認められる空家等



## 適切に管理 しましょう！

空き家になる前からの管理が重要です。  
将来の利用や賃貸・売却につながるよう、住まいの資産価値を維持しましょう。

- 適切なメンテナンスを行いましょ
  - 耐震性、省エネ性又はバリアフリー性能などを向上させる、性能向上リフォームを行いましょ
- 一定のリフォーム工事を行った場合は、固定資産税や所得税等の優遇の他、お住まいの市町村等からの補助金を受けられる場合があります。

家は、使われなくなると途端に傷みが早くなります。  
空き家が管理不全な状態であることで、近隣住民などに迷惑や不快感を与えないようにしましょう。

- 定期的に空き家の状態を確認しましょ
- 定期的に通風や掃除をするなど、建物を適切に管理しましょ
- 不測の事態に備えて、ご近所の方に連絡先を伝えておきましょ
- 適正な相続登記を行い空き家の所有者を明確にしましょ

## 有効に活用 しましょう！

空き家となり、自分では管理できない場合は、市場に流通させ空き家を有効に活用しましょ。

- 空き家バンク※を活用しましょ
- 宅地建物取引業者に、賃貸や売却の仲介を依頼しましょ

※「空き家バンク」とは、市町村が、空き家の賃貸、売却を希望する者から情報提供を受け、空き家の利用を希望する者に紹介する制度です。

空き家の老朽化が著しいなど、活用が見込めない場合は、放置することなく空き家を解体し危険な状況を改善しましょ。

空き家を解体するメリット

- 空き家管理の手間から解放される（ただし、空き地の管理は必要になる）
- 使えない建物が存置される場合より売却や賃貸の流動性が上がる

## 取り壊しも 管理のひとつ！

「特定空家等」に認定され、適正な管理について勧告を受けた場合は、固定資産税の住宅用地の特例※が適用されなくなります。そのため、空き家を放置することによる税制上のメリットはありません。

※住宅やアパートなど、人が居住するための家屋の敷地として利用されている土地（住宅用地）について税金が軽減される特例制度です。

### 空き家に関する相談窓口を開設しています

相談窓口では、複数の専門家相談窓口と連携することにより、ワンストップで相談を受け付け、相談者からの相談内容に応じた専門家相談窓口に取り次ぎます。

設置場所／ 一般財団法人岩手県建築住宅センター  
住 所／ 〒020-0045 盛岡市盛岡駅西通 1-7-1 アイーナ 2階  
電 話／ 019-652-7744  
メー ル／ center@ikjc.or.jp  
相談対応時間／ 月曜日～金曜日（祝休日・年末年始を除く）9時～17時

