

もう他人事ではありません、「空家の問題」

このパンフレットをきっかけに、空家について考えてみましょう。

【空家等総合相談窓口】幸田町都市計画課 計画整備G

法施行の背景と目的

平成27年5月に全面施行された「空家等対策の推進に関する特別措置法」は、適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることから、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進しようとするものです。

空家等とは

- 空家等は、建築物又はこれに附属する工作物であって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をいいます。
- 空家等のうち、以下のような状態のものを「特定空家等」といいます。

- ①倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- ②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

【空家等が周囲に与える悪影響】

風景・景観の悪化、防災や防犯機能の低下、ゴミなどの不法投棄や火災発生の誘発、悪臭の発生、蚊・ハエ・ねずみ・野良猫等の繁殖、建物の倒壊、雑草繁茂、大量の落ち葉、樹枝の越境、ホームレスの住みつき等



空家を持つ可能性はあなたにも...

空家を持つと、こんなデメリットがあります！



●空家を持つ可能性が高まっています

高齢化が進み、身近な親族が病院や介護施設に入ると、持ち家が空家となる可能性が出てきます。また、実家を相続した人が既に別の住まいを持っている場合、相続した住宅が空家になることもあります。利便性の良い場所へ住み替えることで、今までの住まいが空家になることもあります。

空家は、地域の景観や防災・防犯、環境上の問題につながるだけでなく、所有者自身も以下のようなデメリットを受けるおそれがあります。

●空家を持つことで受けるデメリットの例

一般的な空家では...

- ①劣化が早く進み、長く放置すると、莫大な修繕費がかかる。
- ②管理の手間や税金などの維持コストが継続的にかかる。
- ③住宅用の火災保険に加入するのが難しい。

特定空家等になると...

- ①住宅用地特例措置の対象外となり、固定資産税が最大で6倍、都市計画税が3倍になる。
- ②改善命令に反すると、最大50万円の罰金が科せられる。
- ③行政代執行（行政が対策を行う）が行われると、解体や修繕にかかる費用を徴収される。
- ④倒壊し、近隣の建物などに被害を及ぼした場合、損害賠償などで管理責任を問われる。

空家等に対する町の取組方針



- 空家となる状況を未然に防ぐとともに、空家となった建物は適切に管理し、利活用に努めます（空き店舗の活用を含む。現在、空家バンクの構築・運用を検討中）。
- 老朽化の著しい建物は、適切に解体・撤去し（下記「除却工事費の補助金」等の活用）、跡地の有効活用について、関係者や地域での検討を促します。
- 空家に関する各種相談は、都市計画課に総合窓口を設置し、ワンストップで対応します。
- 専門家等を招いてセミナーや説明会等を開催し、正しい知識の普及啓発に努めます。
- 平成30年3月には「空家等対策計画」を策定し、これに基づく対策を進めていきます。

現在、幸田町の取り組みとして、以下のような制度がありますので、ご活用ください。

木造住宅の無料耐震診断

- 幸田町が木造住宅の無料耐震診断を行います。
- 対象：木造住宅（戸建て専用・併用住宅、長屋、共同住宅を含む）で次の要件を満たすもの
 - ①昭和56年5月31日以前(旧耐震基準)に着工されたもの
 - ②混構造は対象外(鉄骨、RCが混在しているもの)
 - ③在来軸組構法及び伝統構法が対象（ツーバイフォー、木質パネル工は対象外）
 - ④2階建て以下で、現に居住しているもの。（空家は対象外）
- 費用：無料（年約30棟）

耐震改修工事費の補助金

- 無料耐震診断を受けられた木造住宅の耐震改修工事に補助金を交付します。
- 次の基準に適合される場合には、補助金が受けられます。

昭和56年5月31日以前に着工した木造の在来軸組構法（伝統構法）の建物で、幸田町の無料耐震診断を行い、その判定値が1.0未満と判定されたものを、判定値1.0以上とする耐震補強上有効な耐震改修工事を実施するもの。

※耐震補強上有効な耐震改修工事とは、階別方向別上部構造評点の判定値に0.3を加算した数値以上とする工事。
- 補助金額：最大120万円

除却工事費の補助金

- 無料耐震診断を受けられた木造住宅の除却工事に補助金を交付します。
- 次の基準に適合する場合には、補助金が受けられます。

昭和56年5月31日以前に着工した木造の在来軸組構法（伝統構法）の建物で、幸田町の無料耐震診断を行い、その判定値が0.4以下と判定された住宅を、除却する工事を実施するもの。
- 補助金額：次に掲げる補助金額の合計額で30万円を限度とします。

①旧基準木造住宅を除却する場合	20万円
②空家を除却する場合	10万円
③新たに住宅を建設するため除却する場合	10万円

●問い合わせ先 幸田町建設部都市計画課 計画整備グループ
〒444-0192 愛知県額田郡幸田町大字菱池字元林1番地1
TEL 0564-62-1111（内線221）