

空き家を放置していませんか

誰も住まなくなり、放置され、老朽化した危険な空き家が全国的に問題となつています。安全で安心な暮らしのために、所有者には適正な管理をお願いしています。

空き家の現状

空き家とは、誰も住んでいない戸建て住宅や併用住宅、別荘をいいます。そのほか貸家、売家、アパートなどの賃貸や売却のための建築物も含まれます。

市は、平成28年度に空き家の実態調査を実施。閉栓された水道管情報、各行政連絡員からの空き家情報などを基に、688件を空き家の可能性のある建物と特定しました。その所有者にアンケート調査を実施した結果、363件が「空き家となつていない」と回答。空き家となつた要因は、住んでいた人が死亡して空き家となるケースが最も多く、31・1%を占めました。次いで、別の住居へ転居し、空き家となるケースが17・9%を占めました。また、688件の建物の外観を調査した結果、著しく老朽化していると判断した建物は136件ありました。

危険な空き家への対策

空き家は所有者の財産です。所有者が適切に管理している空き家は問題になることはありませんが、管理されずに放置され、老朽化が進むことで危険な状態となり、地域住民の安全を脅かすこととなります。

国では、全国的に危険な空き家が増加している問題に対応するため、平成27年5月から「空家等対策の推進に関する特別措置法」を全面施行し、空き家の管理、措置に対する対策を強化しました。

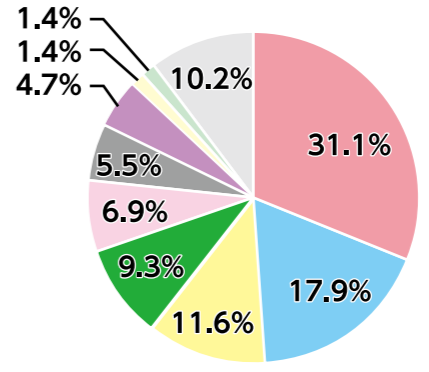
本市では、29年4月から八幡平市空家等対策条例を施行。市が「特定空家等」に該当すると判断した場合は、その所有者に対して法律に基づき段階的に行政措置を講じます。

・措置の対象となる「特定空家等」とは？

- ①そのまま放置すれば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、放置することが不適切である状態

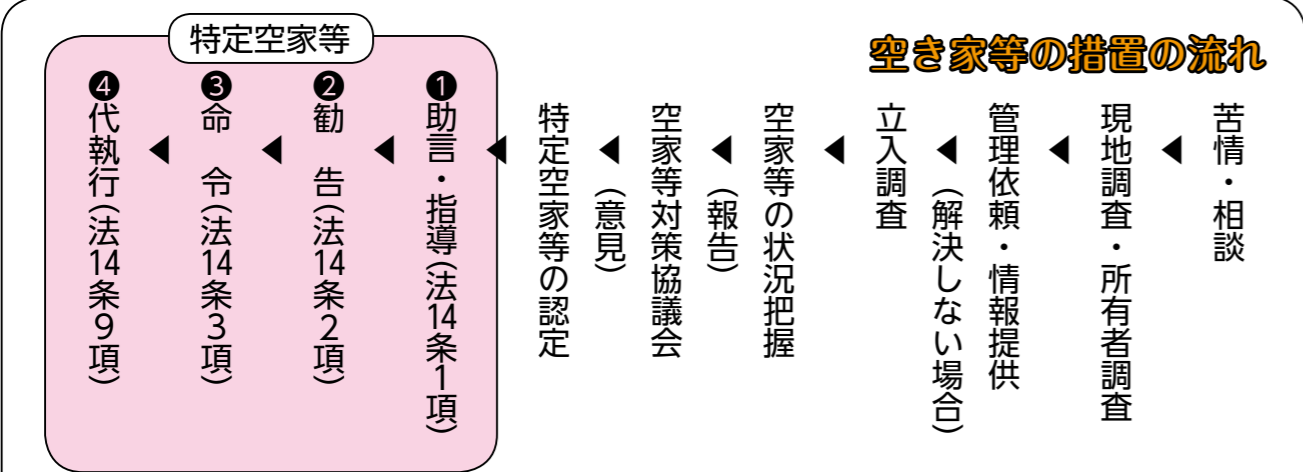
空き家となった理由

- 住んでいる人が死亡したため
- 別の住居へ転居したため
- 住んでいた人が老人ホームなどの施設に入所したため
- 相続などにより取得したが住んでいないため
- 別荘などで利用し普段は利用していないため
- 無回答
- 住んでいた賃借人が退去したため
- 居住用に取得したが住んでいないため
- 転勤などで長期不在なため
- その他の理由



出典：八幡平市空家等対策計画

空き家等の措置の流れ



特定空家等に対する措置

- ①助言・指導
所有者に対し、除却、修繕、立木の伐採など、必要な改善を促します。
- ②勧告
助言または指導をしても改善されない場合、勧告をします。勧告を受けると、固定資産税などの住宅用地特例の対象から除外され、納める税額が高くなります。
- ③命令
正当な理由がなく、所有者が勧告した措置を取らなかった場合、措置を取ることを命令します。
- ④代執行
①から③の措置で十分な処置が見込めない場合、行政が代わりに対処し、その費用を所有者に請求します。

応急措置 (条例17条)

危険な状態の空き家を緊急で措置する必要がある場合、最小限度の修繕などを行い、その費用を所有者に請求します。

危険な空き家にしないために

- 空き家は所有者の責任において、適切に管理するものです。「法3条」では、所有者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らないと定められています。
- 空き家の所有者は、特定空家等としないために適切な管理をお願いします。
- ①建物を定期的に管理しましょう
建物内の通風・換気・通水をしませう。雑草の除去、屋根や外部周りの破損などの確認、庭木の剪定などを行いましょ。
 - ②相続手続きは速やかに
相続が発生したら、速やかに土地・建物の登記手続きを行いましょ。相続登記をしないと、建物の売却や担保とすることができません。また、相続の時には協議が済んでいても、相続人が死亡した場合、相続人が増えて協議が成立せず、裁判での争いに発展することもあります。
 - ③所在を明らかにしましょ
長期間不在となる場合は、地域の代表者や近所の人と連絡先を確認し合、異常があった際には連絡をとることができるように日頃から努めましょ。

空き家を放置していると、さまざまな問題が起こります。



景観や衛生面だけではなく、倒壊により人に危害を及ぼすことも...

私は荒屋新町で暮らしています。子ども2人は市外で生活しています。が、もし子どもたちが誰も戻らないとすると、20年、30年後は空き家になるのではないかと不安があります。私にとって、空き家の問題はとても人ごとではありません。

市が実施した実態調査では、著しく老朽化している空き家件数が136件と聞き、その件数の多さに驚きました。作業小屋などの居住していない建物を含めると、相当な数になるのではないのでしょうか。

空き家となる原因には、人口減少や高齢化社会、核家族の問題などの社会的な要因と、経済的な要因の2つがあると思います。

戦後の時代は、建物が少なくて人が多い環境で、建物の需要があり、

人々は代々に渡って修理などをしながら大事に使っていました。現在は、子どもが独立して新築する時代です。建物は増え、人口は減っています。その構造が空き家となって現れていると思います。

もうひとつは経済的な要因です。近所の人たちに迷惑を掛けたくないと思えば、建物を処分して更地にすると思いますが、それにはお金がないと出来ないということです。結果として空き家が発生します。

空き家といっても、管理されていれば何も問題にはならず、誰も騒ぎません。空き家が放置され、著しく老朽化して危険な状態になると問題が表面化してきます。

危険な空き家が増えている問題は、日本全体の構造的な問題を象徴

しており、とても我々の手に負える問題ではないと感じています。しかし、根本的な問題が解決されない限り、空き家はこれからも増え続けると思います。

市空家等対策協議会は、空き家の報告を受けて、それが危険な空き家であるかどうかを市に対して意見する立場です。台風や地震などで空き家が倒壊し、住民が被害を被らないよう、使命感を持って業務に当たりたいと思っています。

私が所属する司法書士会でも、空き家の問題に取り組んでいます。特に問題となるのは、未相続の問題です。相続人が決まっていない状況は、空き家の問題にも影響します。相続人を特定するための調査を行うなど、相談に応じています。

Interview

空き家の問題は誰にでも起こる身近な問題です。



市空家等対策協議会会長

司法書士・行政書士

齋藤 俊二 さん (62)

齋藤俊二事務所(駅前1区)

昭和30年生まれ。荒屋新町在住。57年から現在の事務所を開業。以来36年間、司法書士・行政書士の業務に携わる。

平成29年6月に組織された市空家等対策協議会の初代会長に就任し、現在に至る。

空き家に関するご相談

- ・ 空き家の見守りや除草作業などについて
- ・ 空き家の相談・登記・財産管理、成年後見人について
- ・ 通行人や車の運転に支障となる危険な空き家を発見した場合 など

■問い合わせ先 市役所防災安全課地域安全係 (☎・内線1262) ※専門的な相談に関しては専門機関を紹介する場合があります。

