

## 空き家対策特別措置法について②

前回は平成27年5月26日より施行されております『空き家対策特別措置法』が導入された背景について御説明致しました。

人口減少の影響や空き家を解体することによって土地の固定資産税の軽減特例を利用することが出来なくなるなどといった理由から、空き家の増加が懸念されており、その対策として導入されましたが、今回はこの空き家対策特別措置法の内容やその影響等について説明いたします。

### 1. 空き家対策特別措置法の目的

前回説明したように、空き家として放置することによって様々な悪影響を与える危険性があります。

そこで地域住民の生命、身体、財産の保護や生活環境の保全、空き家等の活用を促進するために特別措置法を制定して、市町村の空き家対策に法的根拠を与えました。

それが『空き家対策特別措置法』となります。

空き家により予想される悪影響の一例

空き家の特徴	懸念される悪影響
全体の傾き、主要構造の腐食	倒壊による被害
浄化槽の破損、汚水の流出	衛生上の影響
ごみ等の放置、不法投棄	放火の危険、害獣・害虫の増殖
窓ガラスの破損、門扉の破壊	不法侵入の危険
植栽の不整備	害獣・害虫の増殖、道路通行上の影響

### 2. 空き家対策特別措置法とは

昨年より空き家対策特別措置法が施行されることとなりましたが、すぐに全国の空き家を一斉に強制撤去するというわけではありません。市町村はまず空き家の所在とその空き家の所有者を把握することから始まります。

そしてその空き家が倒壊等の危険がある状態

や、著しく景観を損なっている状態であると市町村が判断した場合には、その家屋を「特定空き家等(※)」とみなし、措置が講じられることとなります。

(※)特定空き家等とは(空家等対策の推進に関する特別措置法・第二条2項)より)

- ・倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- ・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にあると認められる空家等をいう

### 3. 空き家対策特別措置法の内容と与える影響

市町村は特定空き家等とみなしたその後に、その所有者に対して①改善への助言・指導②勧告③命令と段階的に改善するよう促しますが、それでも猶予期限までに改善されない場合には、④強制対処されることとなります。

なお、特定家屋等とみなされ、市町村からの改善勧告があると土地に対する固定資産税の軽減特例から除外されることとなるため、更地状態と同じだけの固定資産税を納付しなければならなくなります。

特定空き家等の判断やその措置は市町村がどのような基準で判断するかによって異なります。

例えば同じ程度の空き家でも、その危険度や周辺の生活環境に与える影響等が異なれば、自治体が取るべき措置や優先順位はその自治体ごとに変わってきます。

そのような空き家を所有されている方は、一度市町村に相談してみてもいいかがでしょうか。