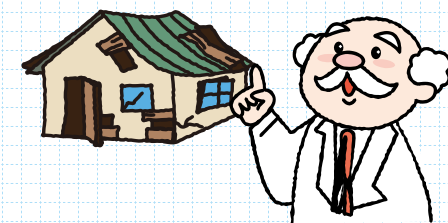


補助制度を活用した空き家対策を



■「特定空き家」とはこういう状態の建物や環境のことをいいます(札幌市の認定基準より)

※各自治体により認定基準は異なります。



①倒壊・建築部材等の飛散等
建築物総体として、保安上の危険性が認められる状態



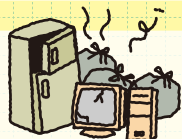
②衛生設備の破損等
配管設備の破損等や吹付け石綿等の飛散により、付近住民や通行者に衛生上の被害が及ぶ危険性がある状態



③堀・擁壁等および立木の腐朽・破損等
堀・擁壁等および立木に明らかな腐朽・破損などが生じており、当該空き家等の周囲において人の生命、身体又は財産に被害を及ぼす危険性がある状態



④防火(放火)・防犯
玄関などの無施錠又は貫通穴が存在するなど、外部から不特定の者が容易に侵入できる状態



⑤ゴミの散乱・不法投棄等
ゴミや物品等が大量に散乱又は堆積しており、悪臭などの発生により周辺の生活環境が著しく損なわれている状態



⑥燃焼物の放置・散乱(火災発生の危険性)
周囲の燃焼の危険性のある物件が散乱・放置されているなど、火災発生の危険性がある状態



⑦雑草・立木等の繁茂
雑草・立木などの繁茂により、生活衛生上の問題が生じており、清潔が保たれていない状態



⑧衛生動物の発生
ハチ類の営巣、ドクガなどの衛生動物の大量発生等により敷地外に悪影響を及ぼしている状態



⑨落雪
落雪により、当該空き家等の周囲において人の生命、身体又は財産に被害を及ぼす危険性がある状態(ただし道路上への影響があるものについては次の項目⑩による)



⑩道路通行・走行の支障
空き家等から発生する事象(ゴミや物品等の散乱・堆積、雑草・立木等の繁茂、落雪等)により、道路の通行や走行を妨げている状態又は危険性がある状態

全国的に増加を続け、社会問題になっている「空き家」。
放置しておくとも倒壊などの危険性がある空き家について、国や自治体は対策に動き始めました。
費用がかさむ空き家の解体も、補助制度により負担は軽減。
所有している土地を活用するためにも、空き家対策を始めましょう。

増え続ける空き家に 特別措置法を施行

総務省の平成25年住宅・土地統計調査によると、全国の空き家数は約820万戸、住宅総数に占める割合(空き家率)は13.5%となり、空き家数、空き家率とも過去最高を更新。北海道でも空き家数は約39万戸、空き家率は14.1%を数え、全国的に一貫して増え続けています。今後は人口減少が進み、全国の世帯数は2019年をピークに減少に転じると見込まれ、さらに空き家が増えるだろうと予測されています。

全国的に増加する空き家対策のため、空き家対策特別措置法が5月26日に全面施行されました。自治体が治安や防災上の問題が懸念される建物を「特定空き家」に指定し、所有者に撤去、修繕を勧告や命令ができるようになり、命令違反には50万円以下の過料を科し、強制撤去も可能としています。また勧告を受けた物件は固定資産税の優遇を受けられず税額が最大6倍になる可能性もあります。「特定空き家」は国土交通省の示す参考基準を基に、各自治体が地域の実情に応じた認定基準や手続きを定めています。

行政による 支援制度が開始

道内では6月1日時点で、91市町村が空き家情報を移

住希望者に提供する「空き家バンク」を開設。道も官民の連携組織を設立し、全道規模の「空き家情報バンク」を開設する方針を示しました。倒壊の恐れなどがある空き家の解体費用を補助する制度を導入している道内自治体は、旭川市や赤平市など複数あります。

札幌市でも、特定空き家等の解体を所有者に促すため、補助金制度を創設することになりました。補助は「通常型」と「地域連携型」の2種類。通常型の補助額は解体費用の3分の1(上限額50万円)。地域連携型は、解体後の土地を活用する町内会などに5年間無償で貸与することなどを条件に、解体費用の9割(上限額150万円)が補助されます。補助制度を利用できるのは個人で、対象となる空き家の所有者や空き家が建っている土地の所有者。空き家が市内にあれば、札幌市民でなくても補助申請できます。補助金の申請は、9月上旬から受付を開始する予定です。

詳しくは空き家のある市町村へお問い合わせください。

■札幌市の危険空き家除去補助制度

補助制度を利用できるのは個人で、対象となる空き家の所有者や空き家が立っている土地の所有者です。

通常型	解体費用の1/3 (上限額50万円)
地域連携型	9割 (上限額150万円)

地域連携型は解体後土地を町内会などに5年間無償で貸与することが条件。

■「特定空き家」に対する措置

①撤去や修繕などの指導・勧告・命令

所有者等に対し、除却、修繕などの措置をとるよう、①「助言または指導」②「勧告」③「命令」をすることができ、各段階で是正措置が実施されます。

①固定資産税の住宅用地特例から除外

撤去・修繕など指導を受けながら改善されない場合は勧告が出され、固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外されます。(住宅用地特例は、土地の固定資産税等が家屋があれば更地の場合よりも最大6分の1に軽減される特例措置)

①命令に従わなければ50万円以下の過料

勧告を受けても改善されない場合は命令が出され、命令に違反すると50万円以下の過料を科せられます。また市町村による行政代執行で強制的な撤去等が可能で、その費用は所有者から徴収されます。

空き家は放置すると 傷んだり、周囲の迷惑に

建物は空き家化し、誰も利用しなくなると損耗が激しくなるため、できるだけ早いタイミングで売却や賃貸などの方針を決定する必要があります。自己管理できなければ管理会社に委託して維持管理をすることが重要です。北海道でもシロアリの被害があります。シロアリが空き家に住み着き繁殖した後、新たな生息場所を求め近隣に移り被害を拡大させていきます。空き家を放置すると所有する建物だけでなく、近隣にも被害や迷惑が及ぶ可能性があります。これを認識しておくことが必要です。

専門家に相談し 空き家の有効活用を

売却するにしても、需要がなければ売ることができなくなります。特に過疎化の早いと思われる地域は、需要のあるうちに行動をとることが重要です。冬を避けて、できるだけ春先に売り出すのもポイントです。

また住宅診断を行い適正な費用の拠出または有利な売却方法など選択肢を所有者本人が知る事が大切です。リフォームなどである程度見栄えを整えてから売却する場合も、リフォーム前の内観と外観や、リフォームの最中しか見ることのできない外壁や壁紙の内側の状態などを写真に残しておくことで、建物の信頼度が上がり売却の際に有利になります。最近の若い世代は新築住宅にこだわらず、中古物件を自分好みにリフォームすることで住居にかける費用を抑える傾向もあり、中古住宅市場はこれからも拡大していくことが予想されます。空き家を賃貸として活用する場合、建物をリフォームしてから貸し出すほかに、賃借人が改装費を負担し退去時の原状回復義務をなくした自由改装方式の賃貸によって初期投資を抑えることもできます。ほかにも用途変更してトランクルームや倉庫などとしての運用や、更地にして駐車場や資材置き場として土地利用する方法もあります。

まずは所有者が土地と建物の活用方法の選択肢を十分に把握し、自らの希望を明確にして、それぞれの分野に強い業者に相談することが大切です。



札幌市空き家対策検討委員会 委員
細井 正喜 さん
(全日本不動産協会北海道本部 本部長)