

あなたの 空き家



面倒だからと
いつでも第三者が
侵入できるような空き家を

放置 

していませんか？

大丈夫ですか？

平成31年3月に

蟹江町空き家等

対策計画 を策定しました

**蟹江町の空き家、
適正に管理していますか？**

空き家を放置したままだと起こる問題・危険性、管理することで生まれる
メリット、蟹江町での空き家の活用方法を判りやすく紹介します！



蟹江町による空き家対策の施策

蟹江町では、空き家などの適切な管理や利活用を促進させるための取り組みを総合的・計画的に進めるため、平成31年3月に蟹江町空家等対策計画を策定しました。

空き家化の予防



《 施策1 所有者などに対する啓発 》

・町広報誌やホームページ、パンフレットなどを活用するとともに、住宅関連イベントなどで幅広く情報提供を行います。

《 施策2 良質な住宅の普及促進 》

・長寿命な新築住宅の普及促進や、既存住宅の維持・管理やリフォームなどによって安全性や利便性を高めることを促進します。

発生した空き家などの維持・管理

《 施策3 情報の収集、管理と活用 》

・定期的な実態調査と、地域にお住まいの方などから情報提供を受けることで、空き家などに関する情報を収集します。また、「蟹江町個人情報保護条例」に留意した上で、情報を有効に活用します。

《 施策4 相談体制を整える 》

・さまざまな相談がしやすい環境を整備し、助言などを行います。

発生した空き家などの利活用

《 施策5 中古住宅の流通促進 》

・「空き家などを将来的に使う予定ている」、「愛着があり売却したくない」といった所有者などに、解体や売却をしなくても利活用できる取組の情報を発信します。

《 施策6 改修による空き家などの再生、地域での利活用 》

・地域のサロンや学生向けのシェアハウスなどの交流・活動拠点として転用する各種団体との連携を図ります。

除去・跡地利用の促進

《 施策7 利活用が望めない空き家などの除却及び跡地利用の促進 》

・除却に関する情報提供を進めます。

管理不全な空き家などの解消

《 施策8 周辺に悪影響を与えている空き家などへの指導 》

・所有者などに対する任意の助言・指導を行い、適切な管理が行われるよう働きかけていきます。
・周辺へ悪影響が拡大する前に空き家などの情報が入手できるよう、地域住民などが相談しやすい環境を整備します。

《 施策9 特定空家等に対する措置 》

・立入調査を実施し、国のガイドラインに基づく「蟹江町特定空家等判断基準」に照らし合わせて特定空家等に該当するかの判定を行います。
・具体的な措置内容を決定し、助言・指導、勧告、命令、代執行と段階に応じて適正な措置をとります。

「空き家」放置していませんか？

空き家とは？

家主の不在が常態化しており、居住やその他の使用もなされていない建物や敷地のこと。



空き家を放置するとこんなに危険！！

壊れた窓ガラスが落ちて通行者に怪我をさせたり

放置された庭木に害虫が発生する原因になったり

不審者が侵入したりごみの違法投棄をされたり

建物の傷みから倒壊の危険性もあります

誰かに迷惑がかかると…

空き家の管理不全が原因で、隣家に損害を与えたり、地域住民などに危害を及ぼした場合、空き家の所有者は、民法第717条による“**損害賠償責任**”を負う可能性があります。



損害賠償

想定事故例

例えばこんなことが起こる可能性が…

事例1 外壁材などの落下による死亡事故



死亡逸失利益（事故があったために、亡くなった方が本来得られるはずだったのに得られなくなった収入）、慰謝料、葬儀費用など、多額の賠償金を支払わなければならない可能性があります。

事例2 シロアリ・ネズミ・雑草の被害



シロアリやネズミの駆除、雑草の刈り取りなどの費用を負担しなければいけない可能性があります。

空き家はあなたの資産を減らす？



空き家をそのまま放置し**特定空家等**と認定されると、あなたの大切な資産を大きく減らしてしまう可能性があります。

「特定空家等」の基準とは？

- 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
- 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
- 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
- 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

「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づき、自治体の調査によって「特定空家等」と認定された場合、何かしらの措置についての助言または指導、勧告、命令、代執行の行政措置が行われます。

勧告に係る措置をとるよう命令され、その命令に違反した場合は 50 万円以下の過料に処せられたり、また、行政の代執行により空き家が除却され、その費用は空き家所有者に請求されるなどにより、あなたの資産が減ってしまうおそれがあります。



空き家のままでは、**固定資産税の特例適用外**になる可能性があります。

住んでいない住宅とその土地についても、所有者には固定資産税を納付する義務があります。

自治体の調査により「特定空家等」と認定され、除却、修繕などを勧告された敷地については、住宅用地特例（住宅用地であるために固定資産税が減額される）の対象から除外され、固定資産税が大幅に増加するおそれがあります。



空き家を放置すると、**かえってお金がかかる！**

「人が住むと家が傷む」「建物の維持のためにも空き家にしておいたほうがいい」というのは誤解です。定期的に窓を開け、水道、電気、ガスなどを使うことで、空き家の不具合にも気づきやすくなり、大規模な損壊を未然に防ぐことができます。



空き家を適切に管理しましょう！



空き家の所有者の方へ



空き家になると…

家族や親族が当事者になります。

空き家となった後は、お住まいだった方が色々なことを決められない状態になっていることがほとんどです。そのため、管理や処分を、家族や親族が決めることになります。



空き家を所有することになったら…

境界を確認しましょう。

隣地との境界があいまいな場合、売却時や相続時にトラブルにつながりかねません。残された家族に迷惑をかけないためにも、早めに**境界を確定**させておきましょう。

登記を確認しましょう。

相続登記がされず、所有者の名義が先代のままとなっていることがあります。相続登記がされないままになっていると、売却時などにいざ相続登記をしようとしても、相続人の特定など、多大な労力と時間がかかってしまいます。登記が現在の所有者になっているかを法務局で確認し、現状と異なる場合は**必要な登記手続き**を済ませておきましょう。

相続について話し合いましょう。

残された家族が相続で悩んだり争いごとにならないように、相続の問題に対して**生前の対策**をとっておきましょう。具体的には、遺言書の作成や生前贈与などの方法を検討することが挙げられます。

専門家に相談しましょう。

相続に関しては、権利問題・税・名義変更など様々な課題があります。それぞれの悩みに応じた**専門家に相談**し、解決を目指しましょう。各種相談窓口についてはパンフレット裏面をご参照ください。

空き家の活用



空き家の活用してみませんか？

空き家を作らない、また、できるだけ早い時期から空き家を使うことで、老朽化を防ぐとともに地域の賑わいの創出にもつながります。

売却 賃貸

ご自身で住む予定がない場合は、人に住んでもらうことも考えましょう。適切に管理されていないと、賃貸や売却の取引金額が安くなってしまうこともあります。

解体

空き家を解体して、土地を活かす方法もあります。家庭菜園、駐車場、貸地など、土地活用の可能性は、場所によって様々であり、まちづくりに活かされている例もあります。

管理しよう!

空き家は定期的な点検と補修が必要です。

- 1 空き家にするときは、近隣や地域の方に連絡先を伝えておくと、異常があった場合などの連絡や対応もとりやすくなります。
- 2 遠方に住んでいたたり、高齢であるなどご自身の管理が難しい場合は、民間の管理代行サービスを利用するのも1つの方法です。



空き家を適正に管理する為に、セルフチェックしてみましよう! ※当てはまる項目にチェック入れて下さい。

簡易チェック全9項目

屋根

屋根材の異常(変形、ハガレ、破損)

軒裏

軒天井の異常(ハガレ、破損、浮き)

雨とい

水漏れ、変形、外れ

土台・基礎

破損、腐朽、ズレ

家のまわり

塀のヒビ、割れ、傾き、臭気、ごみなどの不法投棄、多数の害虫発生(ネズミ、ハチ、蚊など)、雑草、樹木の繁茂

バルコニー、ベランダ、屋上階段

腐食、破損、傾斜、サビ

外壁

腐朽、ハガレ、破損、浮き

窓、ドア

ガラス割れ、傾き、開閉の不具合

家の中

雨漏り、カビ、害虫の大量発生、給水、排水の不具合、臭気

1個でも該当する場合は、老朽化が進むおそれがあります。管理の徹底や、補修を行いましよう。



各種相談窓口

空き家総合相談窓口

|(公社)愛知県宅地建物取引業協会

TEL. 052-522-2567 ◆9:00~12:00, 13:00~17:00
◆月~金(祝日除く)

土地の境界確定に関すること

|愛知県土地家屋調査士会

TEL. 052-586-1200 ◆8:45~17:15
◆月~金(祝日除く)

登記に関すること

|名古屋法務局 津島支局

TEL. 0567-26-2423 ◆8:30~17:15
◆月~金(祝日除く)

相続登記に関すること

|愛知県司法書士会

TEL. 052-683-6683 ◆9:00~17:15
◆月~金(祝日除く)

お問い合わせ先

蟹江町役場 産業建設部 まちづくり推進課

〒497-8601 愛知県海部郡蟹江町学戸三丁目1番地 TEL: 0567-95-1111(代表) URL: <http://www.town.kanie.aichi.jp/>