

# 空き家の 管理や活用を



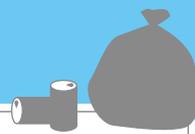
老朽化して  
倒壊の恐れが  
生じる



草木が繁茂し  
隣家や道路へ  
越境



動物が住みつき  
衛生面が悪化



ゴミが捨てられ  
景観が悪化



不審者が侵入  
したり放火される  
危険性



近隣の住民の  
方々にとっても  
心配のタネ…



空き家を適切に管理しないと、  
防災面、防犯面、衛生面の問題が発生するおそれがあります。  
空き家の適切な管理や活用の方法を考えていきましょう。



安城市

## ■ 空き家はどんな状態？「セルフチェック」をしてみましょう

### Check

#### ■ 屋根

屋根材の異常  
(変形、ハガレ、破損)、  
アンテナの異常

### Check

#### ■ 雨どい

水漏れ、ハズレ、割れ、落下

### Check

#### ■ 軒裏

軒天井の異常  
(シミ、ハガレ、浮き)

### Check

#### ■ バルコニー・ベランダ

腐食、破損、傾斜、サビ

### Check

#### ■ 窓・ドア

ガラス割れ、傾き、  
開閉の不具合

### Check

#### ■ 外壁

腐朽、ハガレ、破損、浮き

### Check

#### ■ 土台・基礎

ヒビ、割れ、腐朽

### Check

#### ■ 家のまわり

塀のヒビ・割れ・傾き、  
臭気、ごみ等の不法投棄、雑草・樹木の繁茂、  
多数の害虫の発生（ネズミ、ハチ、蚊など）

### Check

#### ■ 家の中

雨漏り、カビ、  
害虫の大量発生、  
給排水の不具合、  
臭気、床の傾き

## Check

- ✓ **が0個** . . . . . 引き続きしっかり管理していきましょう。
- ✓ **が1個以上** . . . 問題のある空き家にならないように管理の徹底を心がけましょう。
- ✓ **が5個以上** . . . 危険です！早急に対処しましょう！

## ■ 空き家はどんなふうに管理すればよい？

### 定期的な確認・メンテナンス

空き家は放置することで急速に老朽化が進み、  
建物の資産価値が落ちてしまいます。定期的  
に空き家の状態を確認しメンテナンスを行い、良  
いコンディションを保つようにしましょう。

- 建物の破損状況の確認
- 通風・換気・通水
- ポストの確認
- 草木の手入れ



空き家の近くに住む知り合い  
の方などと連絡先を交換して  
おくと、空き家に関して問題  
が起こった際もすぐに連絡が  
取れて安心です。

### 管理代行サービス

自分一人で管理していくのが難しい場合や遠方に  
住んでいる場合は管理代行サービスなどを利用す  
るのもよいでしょう。

安城市は管理代行サービスを行っている事業者  
「安城市シルバー人材センター」と協定を結び  
ました。空き家のメンテナンスに関するサー  
ビスを依頼することができます。

《サービス例》  
(全て有料となります)

- 目視点検  
(建物の破損状況の確認、  
写真の送付など)
- 草刈、剪定
- 建物の簡単な修繕



### 「安城市シルバー人材センター」

問合せ先 **0566-76-1415**



<http://webc.sjc.ne.jp/anjou>

## ■ 空き家の活用について

空き家は人が住まなくなると急速に老朽化が進んでいきます。所有者自身や子どもや親族が使う予定がなければ、売却や解体することも検討するとよいでしょう。

活用例

1

### 空き家を売却・賃貸する

空き家を流通させることでまちの活性化にもつながります。

売家



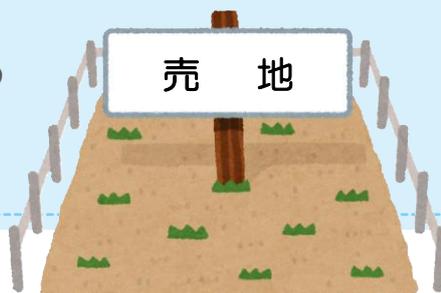
活用例

2

### 空き家を解体して 土地を売却・賃貸や活用する

空き家を解体した後の土地は売却・賃貸や家庭菜園、駐車場など様々な活用が検討できます。

売地



## ■ 安城市の補助制度や税制の特例について

空き家を除却や譲渡などする際に、安城市の補助制度や税制の特例をうまく活用しましょう。不明点や詳しい内容については建築課へお問い合わせください。

### 除却補助制度

2018年度（平成30年度）から、市が危険と判定した空き家を対象に、空き家の除却補助制度が始まります。補助額は最大20万円までです。

### 譲渡所得3,000万円特別控除

一定の要件を満たした空き家や解体後の敷地の譲渡所得が3,000万円控除される特例のことで、控除を受けることで所得税などが減額されます。

【実施期間：2016年（平成28年）4月1日～2027年12月31日まで】



## Memo

### 登記や相続などの話

#### ■ 登記をしましょう

現在の所有者に登記がされていない状態で相続が発生すると権利関係が複雑になり、さらに手続きに時間やお金がかかることが考えられます。現在の登記の確認を行うとともに、相続が発生した場合は速やかに相続登記を行いましょ。

#### ■ 困った時は専門家や市の窓口相談を

相続をスムーズに進めていくために、必要に応じて事前に遺言を作成しておくことや、成年後見制度を活用することも有効です。こういった専門的な知識が必要となる場合は、弁護士など各分野の専門家に相談するとよいでしょう。

また、安城市でも相談窓口を設けるとともに（詳細は裏表紙「各種相談窓口」に記載）、毎年1回空き家無料相談会を開催しています。



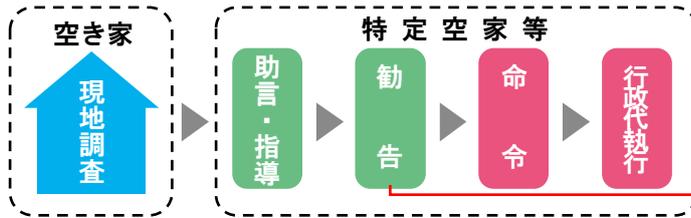
## ■ 空家等対策の推進に関する特別措置法とは？

2015年(平成27年)5月に空家等対策の推進に関する特別措置法(以下、空家法)が施行されました。自治体の調査によって「特定空家等」と判断された空き家は、助言・指導、勧告、命令、代執行という行政措置が行われます。

### 安城市における「特定空家等」とは？

- ①倒壊するおそれがあるか
  - ②隣地住民や通行人等の人命を脅かすか
  - ③財産等を大きく損壊する危険性が高いか
- などを総合的に勘案して判定します。

### 段階的な行政処置を行います



### 固定資産税額が高くなる！？

空家法における「勧告」(左フロー図を参照)を受けると、その敷地が住宅用地として課税されている場合、土地の固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外され納付税額が高くなる可能性があります。

	200㎡以内	200㎡超部分
固定資産税の課税標準額	1/6に減額	1/3に減額
都市計画税の課税標準額	1/3に減額	2/3に減額

→「勧告」により表の減額が除外

## ■ 安城市の空き家対策の取組み

安城市では、空家法にもとづく空家等対策計画を策定し、空き家対策について以下の取組みを実施しています。

- 相談窓口の周知(広報、ホームページ)
- 空き家データベースの作成と管理
- 除却補助(市が危険と判定した空き家が対象)
- 不動産・空き家無料相談会(年1回)
- 問題のある空き家の現地調査(毎年)
- 安城市シルバー人材センターとの協定(2018年(平成30年)2月28日)

## ■ 各種相談窓口

安城市では、建築課にて空き家に関する相談を総合的に受け付けています。またその他様々な相談に対応した相談窓口もご用意しています。

相談内容	担当課	電話番号
【空き家総合相談窓口】 建築物に関すること 被相続人居住用家屋等確認書の発行 (譲渡所得3,000万円特別控除)	建築課	0566-71-2241
草木の繁茂及び隣地への越境・害虫などに関すること	環境都市推進課	0566-71-2206
ごみの処分・分別の方法に関すること	ごみ資源循環課	0566-76-3053
防犯に関すること	市民安全課	0566-71-2219
道水路への草木の越境などに関すること	維持管理課	0566-71-2237
火災に関すること	衣浦東部広域連合安城消防署	0566-75-0119
固定資産税に関すること	資産税課	0566-71-2215 (家屋) 0566-71-2256 (土地)
弁護士による法律相談 司法書士による法律相談 相続登記測量相談 いずれも対象は、市内在住・在勤・在学の方	市民安全課(相談室)	0566-71-2222

お問い合わせ先

安城市建設部建築課建築指導係

〒446-8501 安城市桜町18番23号 北庁舎3階(窓口No.67)

電話 0566-71-2241 FAX 0566-77-0010

E-mail kenchiku@city.anjo.lg.jp



詳しい内容は市ホームページでもご覧になれます。

<https://www.city.anjo.aichi.jp/kurasu/sumai/akiya-taisaku.html>