

1 空き家問題の現状について

空き家問題との出会いは、所属する行政書士会が定期的に行っている市民への法務相談会の席上でした。

相談に来られる方は高齢者が圧倒的に多く、また相談内容の殆どがこれから待ち受けている相続と遺言で占められているのが実態なのです。

そして空き家のまま放置されている生家の管理や子供達が独立して他府県で住んでいるため、やがて住む人がいなくなる自宅の管理に困っているという相談があまりにも多くそこで初めて深刻な空き家問題があることを知りました。

総務省統計局は5年毎に「全国住宅・土地統計調査」を実施しており、平成30年度の集計結果を公表しました。その調査結果では、全国の空き家数は約846万戸と過去最高となり、これは私たちが住んでいる家の周りには、およそ7件に1件が空き家だとしています。

そして空き家は、効果的な対策が

見いだせない超少子高齢化の影響を受けて、これからも全国各地で増え続けていきます。このことから20年後の空き家件数を単純計算すると約1千万戸の空き家が発生します。

そういった中、平成26年5月26日から完全施行された「空き家対策特別措置法（空き家法）」は田舎に空き家を持つ人やこれから住む人が居なくなる恐れのある住宅を持っている人達、空き家のお隣でお住まいの皆様、そして、「空き家ゼロ」や定住化の促進により地域ブランド力を向上させたい自治体にとって聞き逃すことが出来ない法律が成立しました。

この法律は今までなら空き家のまま放置しておけた空き家に行政のメスが入り、市町村は、そのまま放置することに倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態、または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にあると認められる空き家等を「特定空き家」として指定し、解体の通告や強制対処を可能にするともに、土地に対する

固定資産税の特例（優遇措置）から除外され、土地の固定資産税が最大で6倍になってしまいう規定が設けられました。

また、行政は特定空き家に指定したにも拘わらず助言や指導を受けても改善されない場合には、猶予期限を付けて改善するよう催告します。

催告でも改善されない場合は猶予期限を付けて改善命令を出しますが改善に従わなければ強制対処の対象になり、撤去となりその撤去費用は所有者が負担することになります。

更に、市長村長が空き家等に関する立入調査を行おうとした場合や、それを拒み妨害した者に対して20万円の過料、特定空き家の除却や修繕などの催告に従わなかった者に対して50万円の過料に処すことが決められました。

2 空き家は百害あって一利なし

日本にある846万戸の空き家が世の中にどのような貢献をしているのでしょうか。

もし、自宅の隣に、今にも倒れそうな空き家があったらどうでしょうか。長い間、所有者が訪れることもなく、家屋や庭の手入れがされていないため瓦が落ちそうになり、雑草

や庭木が生い茂り、庭には心無い人達によってゴミのポイ捨てが続けられ、時たま不審者らしい人物が出入りし、挙句の果ては地域の住民から「ゴミ屋敷の隣の家」と呼ばれてしまいます。

「だれでもいいから空き家をどうにかして欲しい。どうにもできないなら引越してしまいたい」と考えるのが普通ではないでしょうか。また、購入しようと考えているお気に入り物件の隣に、手入れが行き届かず雑草や樹木が生い茂り、その樹木の一部が塀を越えて購入したい物件の庭に侵入している物件の購入を真剣に検討するでしょうか？

空き家があることで防犯・防火衛生環境の悪化など地域の活性化を大きく低下させてしまいます。

また、空き家になった途端に「固定資産税」、「住民税」、「火災保険」、「電気・ガス・水道代」、「町内会費」、「草刈り費用」、「実家まで足を運ぶ交通費」などの費用が発生してしまいます。

小欄では、空き家化の防止、空き家所有者の心構え、空き家の上手な管理などについての紹介を予定しております。