

第4章

空き家等に対する 具体的な対策

第4章 空き家等に対する具体的な対策

(1) 発生抑制・空き家期間の短縮

■基本的な考え方

- ・ セミナーや相談会の実施、パンフレットの配布、市ホームページへの掲載等により、空き家等となった場合の周辺環境に与える影響や経済的な負担等を分かりやすく情報提供するなど、住宅等の所有者やその家族等に対し、問題意識の醸成や啓発活動に取り組みます。
- ・ 高齢の住宅等の所有者やその家族等に対する相続への備えなどに関する啓発や、様々な悩みに対応できる相談体制の周知を行い、空き家等の発生抑制・空き家期間の短縮に取り組みます。

■具体的な対策

① 所有者等への意識啓発

- ・ 空き家等のままにした場合のリスクや「住まいの終活」の重要性などについて、周知・啓発のため、幅広いテーマのセミナーや個別相談会を事業者と連携して開催します。
- ・ 分かりやすいパンフレットを作成し、自治会の回覧や、公共施設及び福祉施設等に配架するなど、なるべく多くの方にご覧いただけるよう努めます。また、事業者と連携し、パンフレットに記載する相談窓口のさらなる充実を図れるよう取り組みます。
- ・ 空き家等に関するホームページの内容充実を図るとともに、SNSを活用した周知・啓発を行います。

市の取組	・セミナーや相談会の開催 ・分かりやすいパンフレットの作成・配布 ・ホームページの内容充実、SNS を活用した周知・啓発
------	--

② 高齢者への啓発強化

- ・ 空き家等の発生は、施設入所や、相続の発生等がきっかけであることが多いことから、福祉施設等での周知・啓発を行います。

市の取組	・福祉施設等における周知・啓発
------	-----------------

③ 住宅等の所有者等の様々な悩みに対応できる相談体制の充実

- ・ 住宅等の所有者やその家族等が抱える様々な問題に関して、専門的なアドバイスが受けられるよう、協定に基づき、設置している専門家団体による相談体制を維持し、周知します。

- ・ 民間事業者等が実施している相談窓口について、東京都と連携し、周知します。
- ・ 分かりやすい、相談しやすい周知方法を検討します。

市の取組	<ul style="list-style-type: none"> ・ 専門家団体及び民間事業者等による相談窓口の周知 ・ 分かりやすい、相談しやすい周知方法の検討
------	---

コラム1：相続登記の義務化について（令和6年4月1日施行）

これまで任意だった相続登記の申請が義務化されます。

登記簿を見ても所有者が分からない「所有者不明土地」が全国で増加し、周辺の環境悪化や公共工事の阻害など、社会問題になっています。

この問題解決のため、令和3年4月に不動産登記法が改正され、相続登記の義務化が令和6年4月1日より施行されることになりました。

【相続登記の申請義務についてのルール】

(1)相続（遺言も含みます。）によって不動産を取得した相続人は、その所有権の取得を知った日から3年以内に相続登記の申請をしなければなりません。

(2)遺産分割が成立した場合には、これによって不動産を取得した相続人は、遺産分割が成立した日から3年以内に、相続登記をしなければなりません。

(1)と(2)のいずれについても、正当な理由なく義務に違反した場合は10万円以下の過料の適用対象となります。

なお、令和6年4月1日より以前に相続が開始している場合も、3年の猶予期間がありますが、義務化の対象となります。不動産を相続したら、お早めに登記の申請をしましょう。



(2) 活用促進

【法第7条第2項第5号：空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項】

■基本的な考え方

- ・ 空き家等の相続人や推定相続人等に対し、空き家等の早期活用の意識の醸成を図るとともに、空き家等の有効活用を促進する制度等の周知・啓発を行います。
- ・ 専門家団体との連携により、地域のまちづくりやコミュニティの資源として、空き家等を活用したい意向を持つ所有者等に対する相談体制の充実を図ります。
- ・ 事業者との連携により、利用可能な空き店舗等の活用を促進します。
- ・ 空き家等の活用については、市場での流通を基本とし、民間事業者等を中心とした中古住宅としての活用や売却などを促進します。

■具体的な対策

① 相続人等への意識啓発

- ・ 空き家等の相続人や推定相続人等に対し、空き家等の早期活用の意識醸成を図ります。
- ・ 国の制度である、相続した空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除の周知を行い、空き家等の早期活用を促します。

市の取組	・セミナーや相談会の開催(再掲) ・相続した空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除の周知
------	--

② 相談体制の充実

- ・ 地域のまちづくりやコミュニティの資源として空き家等を活用したい意向を持つ所有者等に対しては、専門家団体と連携し、様々な相談に対応できる体制の充実を図るとともに、必要に応じて、庁内検討会議にて市における活用の可能性について協議します。
- ・ 空き家等の管理や活用に取り組むNPO法人、社団法人等を法に基づく空家等管理活用支援法人として指定することを検討します。

市の取組	・専門家団体と連携した相談体制の充実及び庁内検討会議による協議 ・法に基づく空家等管理活用支援法人の指定検討
------	---

③ 民間事業者等による流通・活用の促進

- ・ 事業者との連携により、利用可能な空き店舗等の活用を促進します。
- ・ 空き家等の所有者等に対して、民間事業者等を中心とした中古住宅としての活用や売却などに関する情報提供を行います。

市の取組	・空き家等の活用に関する情報提供
------	------------------



空き家セミナーの様子



個別相談会の様子

コラム 2 : 相続した空き家の譲渡所得の 3,000 万円特別控除について

平成 28 年度税制改正により、創設された国の制度で、被相続人が居住していた家屋等を相続した方が、相続日から 3 年を経過する日の属する年の 12 月 31 日までに、当該家屋または家屋取壊し後の土地等を譲渡した場合に、居住用財産の譲渡所得から 3,000 万円の特別控除を受けることができます。

また、令和元年度税制改正により、令和元年 12 月 31 日までとされていた適用期間が令和 5 年 12 月 31 日まで延長されることとなり、対象となる家屋についても、平成 31 年 4 月 1 日以降の譲渡の場合、一定の要件を満たせば老人ホーム等に入所していた場合についても、適用されることになりました。

さらには、令和 5 年度税制改正により、令和 5 年 12 月 31 日までとされていた適用期間が令和 9 年 12 月 31 日まで延長されることとなり、令和 6 年 1 月 1 日以降の譲渡については、次のとおり、変更されました。

- (1) 当該家屋の買主が、譲渡の日の属する年の翌年 2 月 15 日までに、全部を取り壊した場合または耐震リフォームにより耐震基準に適合する工事をした場合も、適用されます。
- (2) 当該家屋または家屋取壊し後の土地等を取得した相続人の数が 3 人以上である場合の特別控除額は、2,000 万円となります。

(3) 適切な管理・除却の促進

【法第7条第2項第4号：所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項】

【法第7条第2項第6号：特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項】

■基本的な考え方

- ・所有者等に対して、空き家等の主体的で適切な管理の必要性について周知・啓発を行います。
- ・庁内横断的な連携体制の充実を図るとともに、専門家団体と連携し、適切な管理に関する実施体制の充実を図ります。
- ・自治会等の地域コミュニティで、空き家等を放置しないとの意識の醸成を図ります。
- ・管理不全空き家等に対しては、管理状態の程度に応じて、法及び条例に基づく措置により対応します。
- ・活用が困難な空き家等の除却を促進します。

■具体的な対策

① 所有者等による主体的で適切な管理の促進

- ・市報、市ホームページ及びパンフレット等を活用し、所有者等自身による空き家等の適切な管理について周知・啓発します。
- ・所有者等が遠方に住んでいる場合や高齢で自ら管理することが難しい場合などに、空き家等の管理を代行する民間事業者等のサービスの利用を促進するとともに、新たな仕組みについて検討します。

市の取組	・市報、市ホームページ、パンフレット等を活用した周知・啓発 ・管理代行サービスの利用促進及び新たな仕組みの検討
------	--

② 実施体制の充実

- ・近隣等からの相談内容や空き家等の状況に応じて、庁内関係課で連携を図り、所有者等に対して適切に対応します。
- ・専門家団体と連携を図り、空き家等の管理について、相談体制の充実を図ります。
- ・空き家等の管理や活用に取り組むNPO法人、社団法人等を法に基づく空家等管理活用支援法人として指定することを検討します。（再掲）
- ・自治会等の地域コミュニティで、空き家等を放置しないとの意識の醸成を図るために、地域でできる対策について講座等の開催を検討します。

市の取組	・庁内連携体制及び専門家団体との実施体制の充実 ・法に基づく空家等管理活用支援法人の指定検討(再掲) ・自治会等への空き家等に関する講座等の開催の検討
------	---

③ 管理不全空家等及び特定空家等に対する措置

- ・ 空き家等が管理不全な状態にならないよう、所有者等に対して、法及び条例に基づいた指導・勧告等を行い、所有者等による主体的な状態の改善を促します。
- ・ 今後、特定空家等の保安上危険な状態の空き家等が発生する可能性があるため、法に基づく措置を行うための体制整備を検討します。

市の取組

・法及び条例に基づく措置対応

④ 活用が困難な空き家等の除却の促進

- ・ 旧耐震基準で建てられた空き家等や老朽化が進んでいる空き家等、そのままでは活用が困難な空き家等については、除却に関する情報提供や支援のあり方について検討します。

市の取組

・除却に関する情報提供及び支援のあり方の検討

第1章
計画の概要

第2章
現状と課題

第3章
空き家等対策の方針

第4章
空き家等に対する
具体的な対策

第5章
計画の進行管理

コラム3：越境した竹木の枝の切取りルール

令和5(2023)年4月1日の民法改正により、越境する隣地の竹木の枝の切取りに関するルールが改正されました。

改正前は、「土地の所有者は、隣地の竹木の根が境界線を越えるときは自らその根を切り取ることができるが、枝が境界線を越えるときはその竹木の所有者に枝を切除させる必要がある」となっていました。改正後は、越境された土地の所有者は竹木の所有者に枝を切除させる必要があるという原則は維持しつつ、次のいずれかの場合、枝を切り取ることができるようになりました（民法第233条第3項）。

- (1) 竹木の所有者に越境した枝を切除するよう催告したが、竹木の所有者が相当の期間に切除しないとき
- (2) 竹木の所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができないとき
- (3) 急迫の事情があるとき

※ 上記1の「相当の期間」とは、枝を切除するために必要な時間的猶予を与える趣旨であり、事案によりますが、基本的には2週間程度とされます。

※ 越境された土地の所有者自ら枝を切り取る場合の費用については、枝が越境してきた土地所有権を侵害していることや、土地所有者が枝を切り取ることにより竹木の所有者が本来負っている枝の切除義務を免れることを踏まえ、基本的には、竹木の所有者に請求できると考えられます（民法第703条・709条）。

※ 越境した枝木を切り取る場合、必要な範囲で、隣地を使用することができます（民法209条）。