

第4章 空家の所有者等への適切な管理の周知

第4章 空家の所有者等への適切な管理の周知

I. 所有者等の管理責任と行政の役割

1) 所有者等による自主的な管理

空家等対策特措法第3条では、空家等の所有者又は管理者に、適切に管理するよう努力義務を課しています。

○ 空家等対策特措法 第3条

(空家等の所有者等の責務)

空家等の所有者又は管理者(以下「所有者等」という。)は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。

2) 所有者の納税義務の規定

住宅用地については、地方税法において、固定資産税・都市計画税の評価額を1/6にする等の優遇措置である住宅用地の特例が規定されています。

表5 宅地に対する固定資産税・都市計画税額(平成27年度現在)

区分		利用状況と面積区分	固定資産税額	都市計画税額
住宅用地	小規模住宅用地	住宅敷地で一戸につき200㎡以下の部分	評価額×1/6(特例率) ×1.4%(税率)	評価額×1/3(特例率) ×0.24%(税率)
	一般住宅用地	住宅敷地で一戸につき200㎡を超えた部分	評価額×1/3(特例率) ×1.4%(税率)	評価額×2/3(特例率) ×0.24%(税率)
非住宅用地		住宅以外の店舗等や空き地の土地	評価額×70% ^{※8} ×1.4%(税率)	評価額×70% ^{※8} ×0.24%(税率)

しかし、適切に管理されず空家等対策特措法で勧告された特定空家等の敷地については、この特例から除外されることになりました。

※8 税負担を評価額の70%まで引き下げる負担調整措置。

3) 行政の役割

空家等対策特措法では、市町村が、所有者等による適切な管理を促進するために、必要な援助を行うよう努めるものとされています。

○ 空家等対策特措法 第12条

(所有者等による空家等の適切な管理の促進)

市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。

町田市では、空家等の所有者等による適切な管理を促進するために、市空家条例にて、次のような規定を設けています。

○ 市空家条例 第9条

(空家等の適切な管理)

市は、法第12条に規定する情報の提供、助言その他必要な援助を実施するものとする。

II. 所有者等の意識の涵養や理解増進のための取り組み

町田市では、空家の所有者等による適切な管理を促進するために、以下のとおり支援を行います。

1) 空家の所有者等による適切な管理のための支援

空家の庭の管理や庭木の剪定等の維持管理を代行する事業者の情報を空家の所有者等へ紹介する仕組みを整え、自ら定期的に空家の維持管理を行うことができない空家の所有者等に必要な情報を提供します。

取り組みにあたっては、町田市シルバー人材センターや造園事業者等と連携を図ります。

2) 空家の適切な管理に関する情報提供や相談会の実施

空家に関する相談ができる窓口を設置し、必要な情報の提供を行うとともに、各市民センター等で、各種専門家による相談会を実施し、所有者等が相談しやすい環境を整備します。

また、リーフレットを作成し、市民が集まる公共施設等で配布するなど、情報提供を行います。併せて、身近な相談員である民生委員に、空家に関する相談があった場合には、相談窓口を案内してもらうよう連携を図ります。

