

空き家に関する条例が改正されました

空き家の適正管理は所有者・管理者の義務です

令和7年5月26日

「空家等対策の推進に関する特別措置法」の一部を改正する法律が令和5年12月13日に施行され、特定空家等に加え、管理不全空家等も町からの指導や勧告の対象になりました。

この改正に伴い、町では「河北町空き家等の適正管理に関する条例」を改正し、12月13日から施行されています。条例の内容などについてお知らせします。

問合せ：防災危機管理課空き家対策室 TEL0237-73-2111（内線260）

特定空き家等と管理不全空き家等

特定空き家等とは、そのまま放置すれば倒壊等、著しく保安上危険となる又は衛生上有害となるおそれのある状態にあると認められる空き家等と定められています。

管理不全空き家等とは、適正な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空き家等に該当するおそれのある空き家等と定められています。これらの特定空き家等や管理不全空き家等の所有者等に対しては、町として次のような措置を段階的に講じることができます。（措置フロー図参照）

特定空き家等の所有者等に対して

町が行う措置

- (1)**助言・指導** 所有者等自らの意思による改善を促します。
- (2)**勧告** 相当の猶予期限を付けて、必要な対応をとるよう勧告します。なお、勧告を受けた場合、固定資産税の住宅用地特例の対象から除外されます。（「空き家と税の話」参照）
- (3)**命令** 正当な理由なく、必要な対応をとらなかった場合、相当の猶予期限を付けて命令します。
- (4)**公表** 命令に従わない所有者等を公表します。
- (5)**代執行等** 状況が改善されないときは、代執行等の措置を講じます。

代執行、略式代執行とは

代執行とは所有者等に代わって町が解体・撤去するものですが、**経費は所有者等に請求**します。決して町の予算で肩代わりする制度ではありません。略式代執行とは、所有者等が不明な場合に町が解体等に取り組む措置です。

空き家の適正管理や利活用について

●●●●●シルバー人材センター活用●●●●●

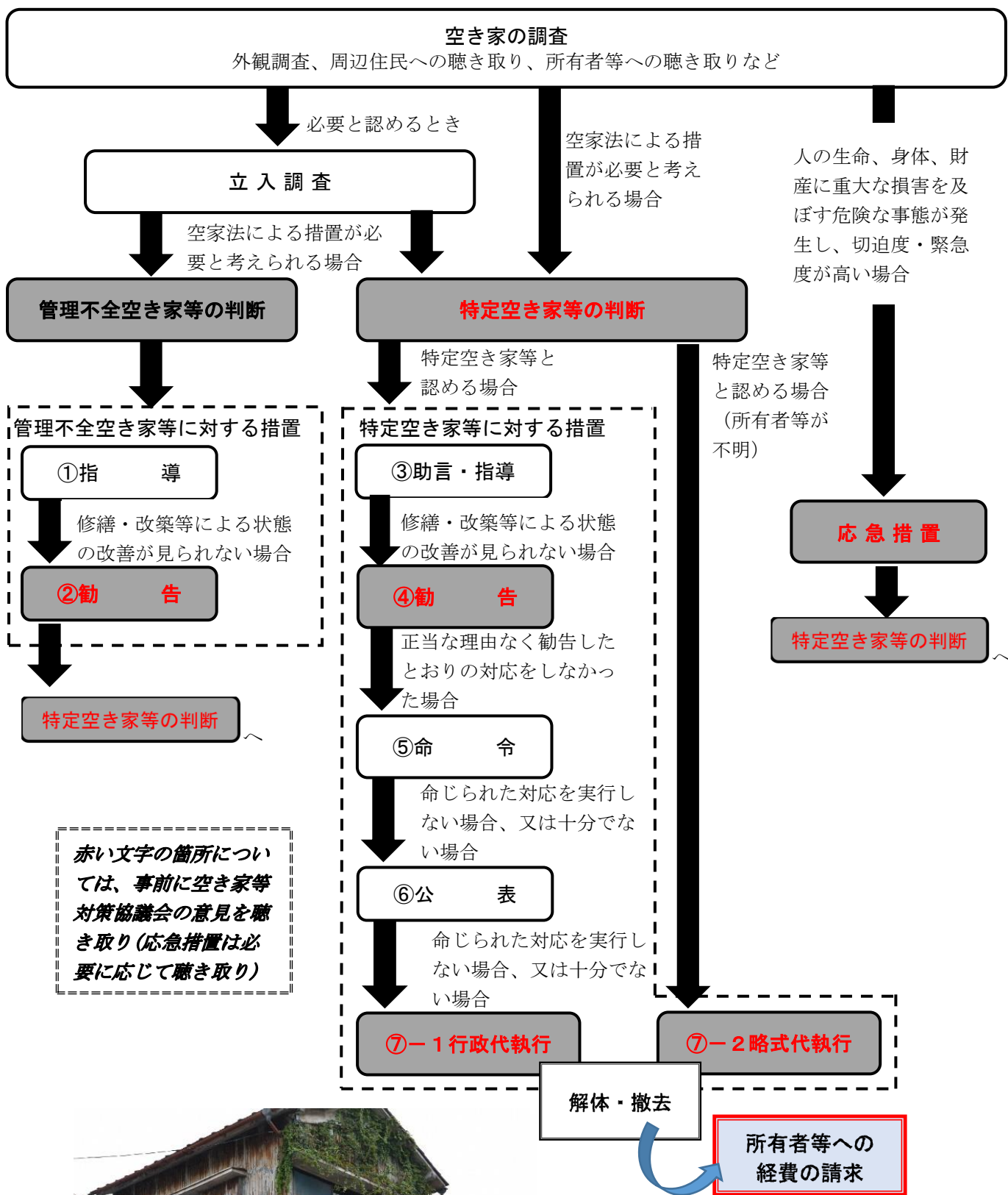
町シルバー人材センターでは、町との協定により、空き家の現状確認や除草、庭木剪定などの作業を請け負っています。TEL0237-73-4680 あてにご相談、お問い合わせください。

●●●●●空き家バンクへの登録●●●●●

空き家を売りたい・貸したいという所有者には空き家バンクへの登録をお勧めしています。登録申請をすると、町と連携協定を結んでいる宅地建物取引業協会が空き家の調査を行い空き家バンクへ登録をします。空き家利用希望者と契約・交渉はご自身で行いますが、宅建協会が仲介役となり、様々な相談に対し助言等を行います。登録の手続きについてはくらし応援課TEL0237-73-2111（内線234）にお問い合わせください。

危険な空き家を増やさないために、お住いの住宅の将来について、ご家族でしっかりと話し合いましょう。

措置フロー図



危険な空き家の様子(イメージ)

空き家と税の話

○固定資産税及び都市計画税について

通常、住宅の敷地に対する固定資産税及び都市計画税については、下表のとおり住宅用地特例が適用され、税額が減額されています。しかし、特定空き家等及び管理不全空き家等の所有者等に対して、周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告した場合は、当該敷地について住宅用地特例の対象から除外するため、税額が上がることになります。

【住宅用地特例の内容】

	小規模住宅用地 (200 ㎡以下の部分)	一般住宅用地 (200 ㎡を超える部分)
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

※課税標準額：税率（固定資産税 1.4%、都市計画税 0.3%）を乗じる前の数値

問合せ 税務町民課固定資産税係 TEL0237-73-2113

○空き家の譲渡所得の特別控除について

所有者が居住していた家屋又はその敷地を譲渡した場合には居住用の特例制度があります。詳しくは所轄税務署にお問い合わせください。

空き家総合案内窓口のご案内

空き家をお持ちの方、空き家の管理・処分について相談したい方、住んでいる家の将来を考えている方、空き家総合案内窓口にご相談してみませんか？（相談無料）

【受付窓口】山形県空き家活用支援協議会

TEL023-679-5255 ※相談は電話で受け付けします。

（山形県すまい・まちづくり公社 まちづくり推進課内）

【受付日時】毎月第2、第4火曜日 午前10時～正午、午後1時～午後4時