

●空家をそのままにしておく…

空家は、管理不全により、安全、衛生、景観、防犯等の面で近隣住民の生活環境に支障をきたすとともに、増加することにより地域コミュニティの衰退やまちの魅力の低下など、地域に影響を及ぼします。

《管理不全な空家が及ぼす危険性》

- 家屋の老朽化による倒壊や部材の落下・飛散が物損事故や人身事故の発生につながる(安全性の低下)
- 不法侵入や不法投棄、放火など犯罪の発生を助長する(防犯性の低下)
- 動物が住みつき害虫が発生する、腐朽した建物や手入れされていない草木が景観を乱すなど、周辺環境が悪化(衛生や景観の悪化)
- コミュニティを衰退させる(地域コミュニティの衰退)



●空家の維持・管理は所有者に責任があります！

空家は個人の財産であり、所有者が適切に維持・管理をする責任があります。

空家が適切に管理されず、安全、衛生、景観、防犯等の面で近隣住民の生活環境に支障をきたす場合は、平成27年5月に全面施行された「空家等対策の推進に関する特別措置法」(以下、空家法という)に基づき、特定空家等として、市町村の指導・勧告等の対象になる可能性があります。

特定空家等とは

- ①そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある空家
- ②著しく衛生上有害となるおそれのある空家
- ③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空家
- ④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空家

●特定空家等に対して

区役所に特定空家等の情報が寄せられれば、職員が現地の確認(外観や聞き取りなどの調査)を行うとともに、所有者等の調査を行います。

《所有者等に対して、法律に基づく助言や指導を行います》

《改善が進まない場合には、勧告を行います》

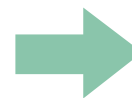
『勧告』されると、住宅用地に対する固定資産税等の課税標準の特例の適用を受けている場合、特例の対象から除外されます。

⇒固定資産税等の額が上がります。

※住宅用地の特例率

住宅用地の区分	固定資産税	都市計画税
小規模住宅用地 (200㎡以下の部分)	<u>1/6に減額</u>	<u>1/3に減額</u>
一般住宅用地 (200㎡を超える部分)	<u>1/3に減額</u>	<u>2/3に減額</u>

勧告を受けた場合



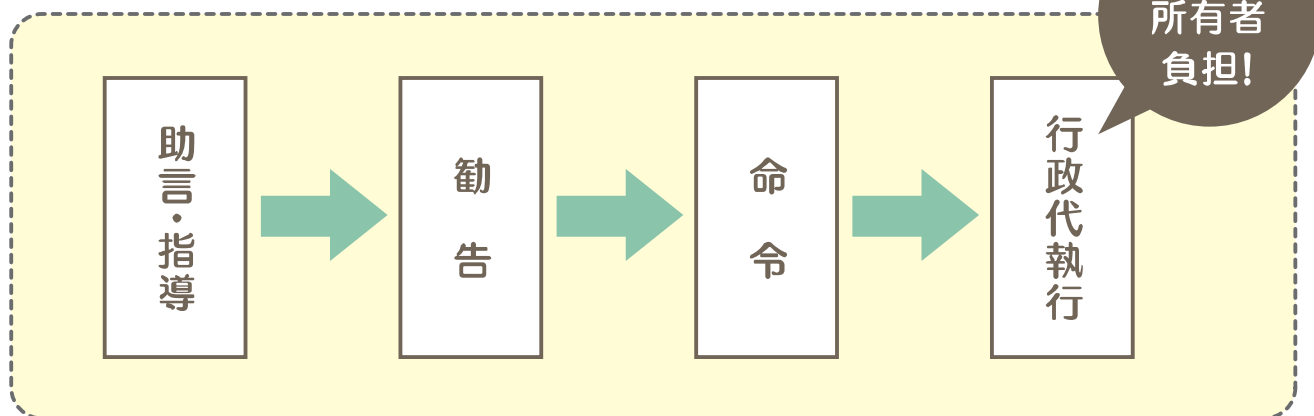
対象から除外

(固定資産税等が上がります)

《勧告されても適切な対応がされない場合、命令、行政代執行と進んでいく場合があります。》

行政代執行は、所有者の代わりに行政が措置を行いますので、要した費用については、所有者の負担となります。

【段階的な指導の流れ】



(参考) 空家の管理不全が原因で、第三者に被害を与えた場合

空家所有者は、民法第717条による損害賠償責任を負う可能性があります。

【外壁材等の落下による死亡事故(想定)】

例えば劣化した瓦が落下し、通行人に当たり死亡した場合、5,000万円以上の損害額になるという試算が出されています。

試算の前提とした被害モデル

死亡：11歳の男児(小学校6年生)

人身事故	損害区分	損害額 (万円)
	死亡逸失利益	3,400
	慰謝料	2,100
	葬儀費用	130
合計		5,630

(出典：公益財団法人 日本住宅総合センター
「空き家発生による外部不経済の実態と損害額の試算に係る調査」より)