

空家の管理は所有者・管理者の責任です

空家とは、家主の不在が常態化しており、居住やその他の使用もなされていない建物のことを指します。

空家は、適切な管理が必要です

平成27年5月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」が全面施行されました。空家やその敷地は個人の財産です。所有者等は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないように、空家等を適切に管理する責務があります。

管理責任を問われる可能性も

空家等を放置した結果、仮に倒壊や破損などにより他人に惨害を与えた場合には、所有者や管理者の責任となり損害賠償などの管理責任を問われることもあります。



空家を放置していませんか？



空家を放置した場合の問題と責任

空家は個人の財産であり、所有者等は空家を適切に管理する責任があります。空家を適切に管理せず放置すると、建物の劣化が進み、防災面や防犯面、衛生面の問題が発生するおそれがあります。

管理不全な空家で発生しうる問題

- ◆不審者が侵入するおそれ ◆放火による火災のおそれ
- ◆ゴミの不法投棄のおそれ ◆動物の棲家になるおそれ
- ◆樹木や雑草の繁茂による隣地や道路への越境
- ◆蚊や蜂など害虫の発生するおそれ
- ◆老朽化による、倒壊や部材の飛散するおそれ
- ◆瓦や窓ガラスの落下により、通行者などに怪我をさせてしまうおそれ



<想定事故例と損害額>

空家の管理不全が原因で、倒壊や外壁材の落下などにより隣家の建物損害や死亡事故などの人身損害を発生させた場合、空家所有者は、その責任を定めた民法第717条による損害賠償責任を負う可能性があります（民事上の事件については、当事者同士で解決を図ることが原則となります）。

【例①】倒壊による隣家の全壊・死亡事故の損害額の試算

- 死亡：夫婦、8歳の女儿の場合
- 所在地：東京都（郊外）
- 敷地面積：165㎡（50坪）
- 延べ床面積：83㎡（25坪）
- 建築時期：平成4年（築後20年）
- 居住世帯：世帯主：40歳、年収600万円
妻：36歳主婦
子供：8歳の女儿（小学3年生）

【例②】外壁材等の落下による死亡事故の損害額の試算

- 死亡：11歳の男児（小学校6年生）の場合

	損額区分	損害額
人身損害	死亡逸失利益	3,400万円
	慰謝料	2,100万円
	葬儀費用	130万円
	合計	5,630万円

	損額区分	損害額		損額区分	損害額
物件損害等	住宅	900万円	人身損害	死亡逸失利益	11,740万円
	家財	280万円		慰謝料	7,100万円
	倒壊家屋の解体処分	320万円		葬儀費用	520万円
	小計①	1,500万円		小計②	19,360万円
		合計①+②			20,860万円

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結果」
※上記試算は、各種基準や実態調査に基づき、同センターが独自に試算



「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づく指導について

空家等対策の推進の必要性を踏まえ「空家等対策の推進に関する特別措置法」が施行されました。この法律には、所有者等が空家等を適切に管理する責務が定められています。空家等を放置して管理不全な状態が続くと、法律に基づく“特定空家等”として市が指導等を行うことがあります。

特定空家等とは

- ◆倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- ◆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



※勧告（第14条第2項）を受けた特定空家等の敷地は、住宅用地に対する固定資産税及び都市計画税を減額する特例から除外されます。

※命令（第14条第3項）に違反した場合は50万円以下、立入調査の拒否等をした場合は20万円以下の過料に処せられることがあります。

※代執行（第14条9項）を実施する場合は、市が建物の解体等を行い、その費用を所有者に請求することになります。



持っている家に住まなくなったら

「しっかり管理」しましょう

最初は小さな痛みでも、適切に対処しないと急激に劣化が進みます。定期的なメンテナンスが不可欠です。特に大雨や台風、地震の後には要注意です。空家の管理は所有者が責任を持って行うことが原則ですが、何か異常があった場合に近隣の方とすぐに連絡をとれるようにしておくことも大切です。

＜管理する主なポイント＞

- ◆室内の通風・換気・通水の実施 ◆室内の掃除、雨漏りなどの異常がないか確認
- ◆郵便受けの整理 ◆建物外部にひび割れや破損がないか確認
- ◆敷地内の掃除、伸びすぎた植栽の伐採 ◆窓、玄関などの戸締りの確認



「売ること」「貸すこと」も考えましょう

人が住まなくなった家は、早く傷みます。

家を維持保全するためにも、人に住んでもらうことも考えましょう。何から始めたらよいかわからないときは、不動産業者に仲介を依頼するのが一般的です。なお、将来、自分や子供が住むかもしれない場合は、契約期間を事前に設定できる「定期借家契約」も考えられます。



「解体する」方法もあります

空家を解体して土地を活かす方法もあります。解体後の空き地を駐車場や貸土地、家庭菜園など、活用の可能性は様々あります。



空家等の相談窓口

まずは、ご連絡を！

職員が現状を聞き、適した相談窓口を紹介します。
我孫子市役所 市民安全課 防犯・空家対策係まで

☎04 (7185) 1111 内線20486

✉abk_shiminanzen@city.abiko.chiba.jp

