

特集 空き家

問題となる空き家を減らしましょう！

問 建築住宅課 本 5階 TEL(23)1916

現在、全国的に空き家が増加しており、社会問題となりつつあります。空き家を所有すること自体は特に問題はありませんが、放置され、管理されずに周囲に悪影響を与える状態となった空き家が問題になります。管理不全の空き家は、周囲の景観や地域の生活環境も悪化させ、それに伴って連鎖的に空き家が発生する要因ともなりますので、適正な管理をしていく必要があります。

◆空き家が問題となる主な事例◆

- 立木や雑草の繁茂による隣地や道路への越境
- 動物の侵入、棲みつき
- 建物の老朽化による倒壊の危険
- 不審火などによる火災の発生
- 強風や地震による屋根、外壁などの落下、飛散
- 不法侵入、不法滞在
- ゴミなどの投棄



《草木が繁茂している空き家》



《屋根が飛散している空き家》



※二軒とも既に解体されています。

空き家の管理責任について

空き家の管理責任は、所有者にあります。また、相続が発生した空き家については、相続人に管理責任が生じます。空き家の管理不全によって、近隣住民が怪我をした場合、空き家の所有者は民法第717条(土地の工作物等の占有者及び所有者の責任)により、損害賠償責任を負う可能性があります。

例もしも、劣化した空き家から瓦が落下して通行人が死亡したら・・・

※11歳男児を想定して試算

| | 損害区分 | 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 |



出展：公益社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

空家等対策の推進に関する特別措置法(空家法)

平成27年5月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」(以下、空家法)が施行されたことにより、そのまま放置すれば倒壊の恐れがあるなど、周囲に悪影響がある空家等は「特定空家等」に認定し、市が特定空家等の所有者に対して「空家等の状態を改善するための助言又は指導、勧告、命令、代執行」を行えることになりました。空き家をお持ちの方は、家屋を特定空家等にしないよう、適正管理をお願いします。

『特定空家等』の定義

『特定空家等』とは以下の①～④の状態のことをいいます。

- ①そのまま放置すれば倒壊など、著しく保安上危険となるおそれのある状態
- ②そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- 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状態
- 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状態

空家法に基づく行政処分の流れ



【将来への備え】

将来、今住んでいる家屋が空き家になった場合はどのようにするか、親族など関係者間で話し合いをしておきましょう。

空き家を所有することになったら

① 空き家を適正に管理する

空き家を定期的に管理しておくことで、建物の劣化や周辺への悪影響を防ぐことができます。良好な状態が維持できれば、将来、自身が住むことや売却・賃貸することも可能となります。

《 内部の管理 》

| 管理項目 | 管理内容 | 頻度 |
|---------|---|------|
| 通風換気 | 全窓、押入れ収納などを全開放、換気扇の作動などをして60分程度の換気 | 1回/月 |
| 給排水 | 各蛇口通水(3分程度)して、錆防止、排水トラップへの中水、水漏れ確認 ※冬季は凍結防止などの措置 | 1回/月 |
| 雨漏り | 各部屋、廊下、天井、壁に雨漏りによるシミの確認 | 1回/月 |
| 害獣などの侵入 | 小屋裏、床下など害獣の住処になっていないか確認 | 1回/月 |
| 清掃 | 室内の簡易な掃き掃除 | 1回/月 |

《 外部の管理 》

| 部位 | 管理内容 | 頻度 |
|-------|------------------------------|--------|
| 庭 | ポイ捨てされたゴミの片付け、水溜まりなどの消毒 | 6回/年 |
| 樹木雑草 | 剪定や草刈り | 3回/春～秋 |
| 郵便受け | 配達物の片付け | 1回/月 |
| 建物の外観 | 外壁、窓、屋根、基礎などの腐食、劣化または破損などの確認 | 6回/年 |
| 雨樋 | 落ち葉などによる詰まりや破損などの確認 | 6回/年 |

参考文献：公益社団法人兵庫県建築士会「空き家相談・診断・助言マニュアル」より

《 自分で空き家の管理ができない方へ 》

遠方にお住まいなど、自身で定期的に空き家を管理できない方のために、民間の空き家管理サービスなどが増えてきていますのでご検討ください。

② 空き家を活用する (売却・賃貸など)



改修前



住宅の改修
納屋をカフェに改修



③ 空き家を解体する



解体前



解体後

空き家バンク(売買・賃借)のご案内

主に移住希望者への住居として、市内の空き家を活用するための制度を設けています。登録を希望される方は、建築住宅課にご相談ください。令和4年1月1日から、空き家に付属する農地も「農地付き空き家バンク」として登録申請できるようになりました。詳細は本号18ページまたは市ホームページをご覧ください。



空き家バンク



農地付き
空き家バンク