

第1章 空き家を放置すると 空き家を放置するとこのような問題が発生します。

空き家は個人の財産であり、所有者や管理者は、空き家を適切に管理する責任があります。

空き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、衛生面、景観面などの問題が発生するおそれがあります。



損害賠償事例

外壁材等の落下による死亡事故

劣化した外壁材等が落下し、通行人に当り死亡した場合、5,000万円以上の損害額が試算されており、多額の賠償を求められる可能性があります。



	損害区分	損害額（万円）
人身損害	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損害額の試算結果」
[試算の前提とした被害モデル] 死亡:11歳の男児

空き家を適切に管理するのは 所有者の責任です！

「空家等対策の推進に関する特別措置法」によれば、「空家等の所有者又は管理者は、周辺の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。」と規定されており、管理は所有者、管理者の責任となっています。

また、管理の対象となる空家等は、空き家の他、その敷地のブロック塀、擁壁、樹木、雑草などの付属物も含まれます。





特定空家等に対する行政措置

問題のある空き家として、特に近隣への悪影響を及ぼす「特定空家等」と認定された場合には、「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づく指導や勧告等により、改善を求められます。

「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づく流れ

助言・指導

勧告

命令

代執行

特定空家等に認定されると市から指導等を受けます。

指導等を受けた後、状態が改善されないと認められる場合、市から勧告を受けます。

正当な理由がなく、勧告に係る措置をとらなかった場合、市から命令を受けます。
※違反した場合は、50万円以下の過料に処されることがあります。

命令が履行されない場合は、市が所有者に代わり建物の解体等を実施します。代執行にかかった費用は所有者から徴収します。

市から勧告を受けると
固定資産税、都市計画税が
大幅に上昇します！

「特定空家等」として、勧告された場合、地方税法上の土地の住宅用地特例の対象から除外され、固定資産税と都市計画税の額が大幅に上昇します。

[固定資産税と都市計画税の合計]

固定資産税と
都市計画税の
合計が
上昇!!

特例あり

特例なし

