

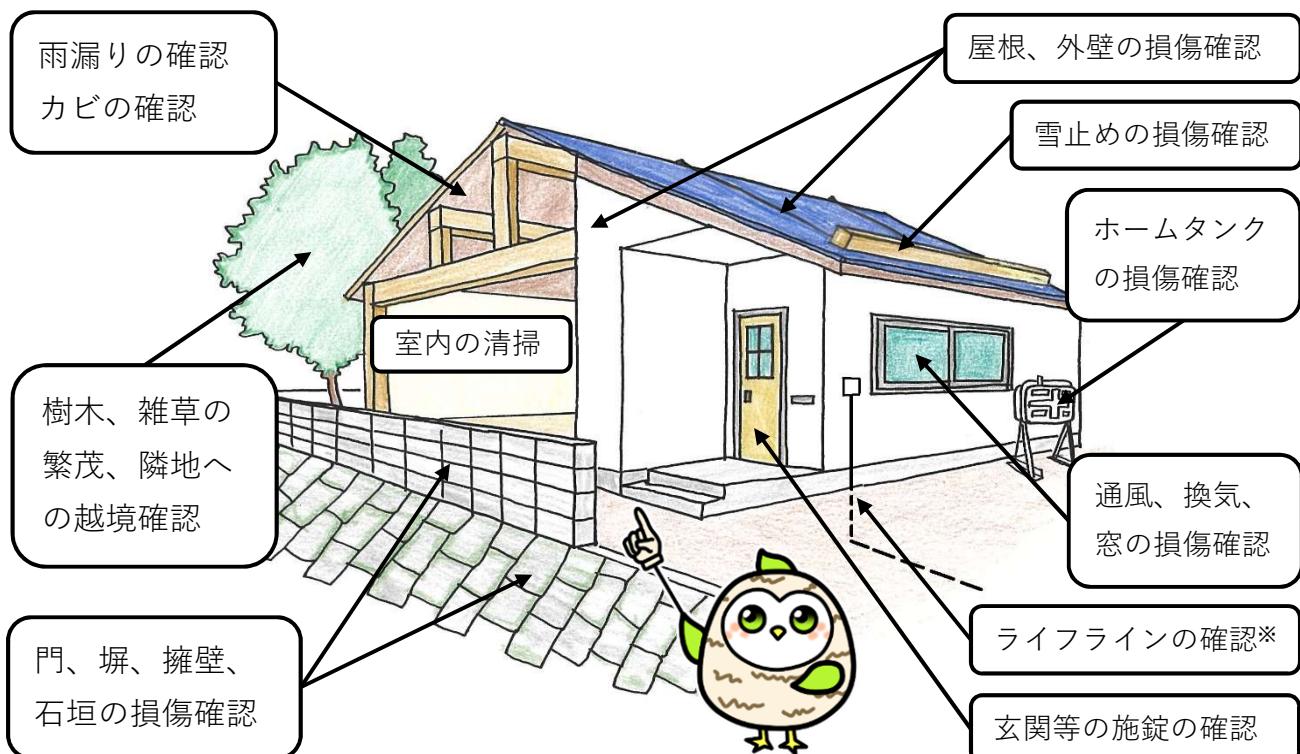
# 管理について

## Q. 空き家は誰が管理するの？

空き家は個人の財産であり、所有者や管理者には空き家を適切に管理する責務があります。（空家特措法第5条）

空き家を放置すると、周囲の生活環境に悪影響を及ぼすだけでなく、大切な財産の価値を下げてしまうことになります。

下図を参考に、簡単にできる点検は、月一回程度の頻度で可能な限りこまめに取り組むようにしましょう。また、大雪や台風、地震のあとには建物や敷地に被害がないか必ず点検をするようにしましょう。定期的なメンテナンスや不具合の早期発見見で、老朽化の進行を遅らせることができます。



※古くなったガス管等のライフラインは、地震や積雪により破損し、ガス漏れや漏電等の事故につながります。このため、定期的なメンテナンスや切断などに努めましょう。（ガス管の無償切断⇒P18）

## Q. 遠方に住んでいて管理ができないときは？

空き家の近隣にお住いの親族などにお願いしましょう。近くに親族がいない場合は管理会社や不動産業者に管理を依頼しましょう。費用はかかりますが、建物を“所有する”“管理する”人にとっての責務です。

また、町内会の代表や近隣の方に緊急時の連絡先を伝えておき、建物に異常があった際に連絡をもらえるようにしましょう。

※不動産業者によっては管理業務を行っていない場合もありますので、事前に確認しましょう。

# 管理について

## ○管理不全空家等とは

空家特措法第13条第1項に規定され、適切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**特定空家等**に該当することとなるおそれのある状態にあると認められる**空き家**をいいます。

令和5年12月の空家特措法改正により新たに設けられた制度であり、市が**管理不全空家等**に認定することで、周囲に悪影響を及ぼす**特定空家等**になる前の段階で、指導ができるようになりました。

## ■管理指針（所有者による空家等の適切な管理について指針となるべき事項）

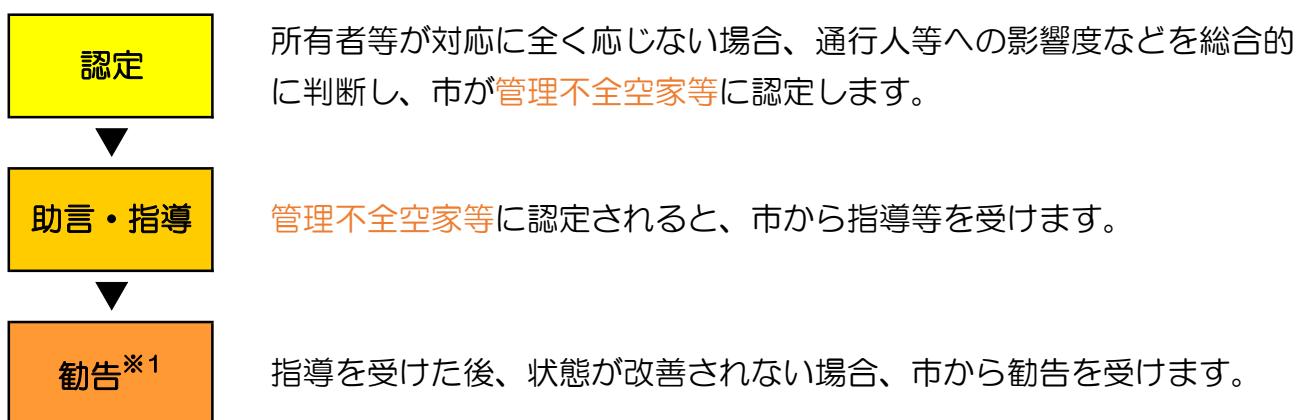
**特定空家等**や**管理不全空家等**の状態にならないようにするための所有者による**空き家の適切な管理**の行為の例を国が示したもののが管理指針です。

空き家所有者はこの管理指針に基づいて**空き家の適切な管理**を心がけてください。



(管理指針 国土交通省)

## ■空家特措法に基づく行政処分の流れ



※1：勧告の措置が命ぜられると、固定資産税の住宅用地の特例（下記参照）を受けられなくなります。

## ○住宅用地の特例について

居住用の家屋の敷地（住宅用地）については、その税負担を軽減するため下記のとおり課税標準額※の特例措置が設けられております。

※課税標準額とは、税額を算出する基礎となる価格のことをいいます。

|             | 200m <sup>2</sup> 以下の部分 | 200m <sup>2</sup> を超える部分 |
|-------------|-------------------------|--------------------------|
| 固定資産税の課税標準額 | 評価額の1/6に減額              | 評価額の1/3に減額               |
| 都市計画税の課税標準額 | 評価額の1/3に減額              | 評価額の2/3に減額               |

※**空き家**を解体した場合の税額等については資産税課土地係（内線247又は248）へ問合せください。



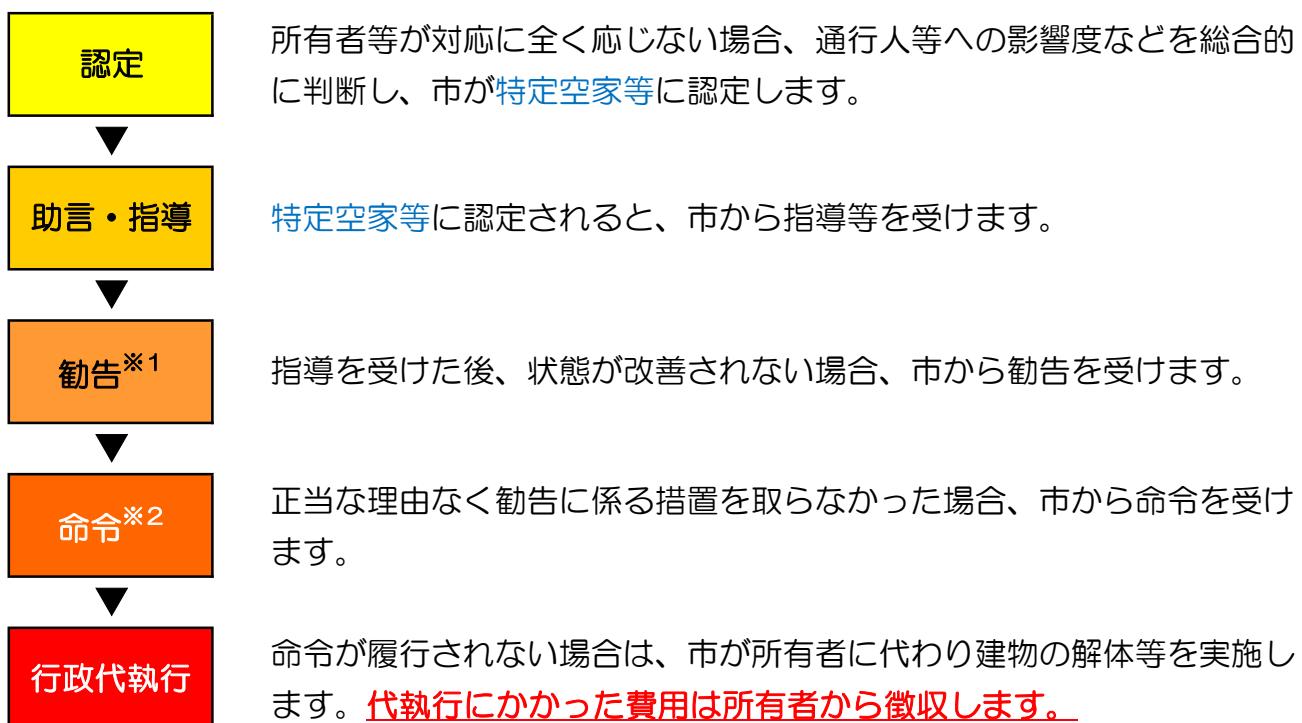
# 管理について

## ○特定空家等とは

空家特措法第2条第2項に規定する空き家で、下記のような状態のものをいいます。

- ◇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状態
- ◇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
- ◇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
- ◇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

## ■空家特措法に基づく行政処分の流れ



※1：勧告の措置が命ぜられると、固定資産税の住宅用地の特例（詳しくはP10）を受けられなくなります。

※2：命令に違反すると、50万以下の過料に課せられます。

## ○損害賠償請求された場合の想定損失額

（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

◎倒壊や火災で隣接建物が全壊・死亡事故が起こった場合

損害賠償額：約2億1千万円

※夫婦、子供の  
計3人が死亡



◎外壁材等の落下により、道路歩行者の死亡事故が起こった場合

損害賠償額：約6千万円

※子供1人が死亡

