

空き家セミナー

空き家のリスクについて

はじめに

「空き家」とは？

「空き家」とは、居住やその他の使用がなされていない建築物や敷地のことをいいます。

(空き家ハンドブックP3.4参照)

空き家は、適正に**管理**し、有効に**活用**していくことが非常に重要で、しっかりと利活用することで、所有者や地域全体の資産になる可能性を持っています。

今後、空き家となる可能性のある住宅をお持ちの方や空き家を保有している方に、危険な空き家にしないための管理方法や、利活用方法のご参考にしていただければと思います。

●目 次

1. 空き家を放置すると
2. 適切に管理されていない空き家への措置
3. 空き家の活用・管理について

空き家を放置すると

●空き家を放置すると起こる問題

1. 安全性の低下

家屋が老朽化し倒壊の危険性が高まり、物損事故や人身事故の発生につながります。

2. 防災・防犯上の不安

放火や不法侵入、不法投棄といった犯罪の温床になります。

3. 周辺環境の悪化

空き家等の敷地に雑草が生え、動物や害虫のすみかになります。

4. 景観の悪化

放置された空き家があると美しい家並みや景観が損なわれます。



●空き家を放置すると起こる問題

1. 安全性の低下

家屋が老朽化し倒壊の危険性が高まり、物損事故や人身事故の発生につながります。

●危険が及ぶ

劣化による外壁はく離などにより、隣家や通行者の通行の妨げになったり、けがをさせる場合があります。また、台風や地震などの災害時には、屋根瓦の飛散、ブロック塀の倒壊など、いっそう危険が高まります。

さらに、これらが近隣住宅や通行人等に損害を与えると賠償請求を受ける可能性もあります。

第03条

住まないと劣化します。



住まいは、暮らすことで換気や通水など、必要な管理ができます。

でも、空き家になり、人が使わないと、カビが発生したり、外壁がはがれたり、一気に劣化が進みます。その結果、資産価値が下がったり、大きな修理が必要になるかもしれません。

2. 防災・防犯上の不安

放火や不法侵入、不法投棄といった犯罪の温床になります。

- 庭への不法投棄

手入れされていない庭には、ゴミのポイ捨てや不法投棄をされるおそれがあります。

- 犯罪の発生

不法投棄されたゴミなどへ放火されるおそれがあります。

- 不法占拠

空き家とわかれば、第三者が勝手に不法侵入・不法滞在を始めるおそれがあります。

3. 周辺環境の悪化

空き家等の敷地に雑草が生え、動物や害虫のすみかになります。

●草木の繁茂

庭木の手入れをしないと、枝が伸び、庭は雑草だらけになります。

伸びたり、倒れた庭木が住まいを傷めることもあります。

通行の妨げになります。樹木の越境等があります。

●害獣・害虫

野良猫やアライグマなどの害獣がすみつき、建物を傷めることがあります。スズメバチ、シロアリなども発生します。

第04条

迷惑になります。



管理されず、放置された空き家は、周りに迷惑をかけます。

瓦や外壁が飛散し、庭木や雑草が伸び、悪臭を放ち、犯罪に利用されるなど。結果として、周辺の資産価値も低下するかもしれません。

空き家はもはや所有者だけの問題ではありません。

4. 景観の悪化

放置された空き家があると美しい家並みや景観が損なわれます。

●景観を損なう

伸びっぱなしの庭木や雑草は、見た目にも好ましくありません。
あなたの住まいだけでなく、**地域全体の価値を低下**させる
おそれがあります。

第04条

迷惑になります。



管理されず、放置された空き家は、周りに迷惑をかけます。

瓦や外壁が飛散し、庭木や雑草が伸び、悪臭を放ち、犯罪に利用されるなど。結果として、周辺の資産価値も低下するかもしれません。

空き家はもはや所有者だけの問題ではありません。

適切に管理されていない空き家への措置

●特定空家等について

- ①そのまま放置すると、倒壊するなど保安上危険な状態
- ②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ず著しく景観を損なう状態
- ④その他生活環境保全のため、放置することが不適切である状態

以上の状態が認められる空き家を「**特定空家等**」と定めています。

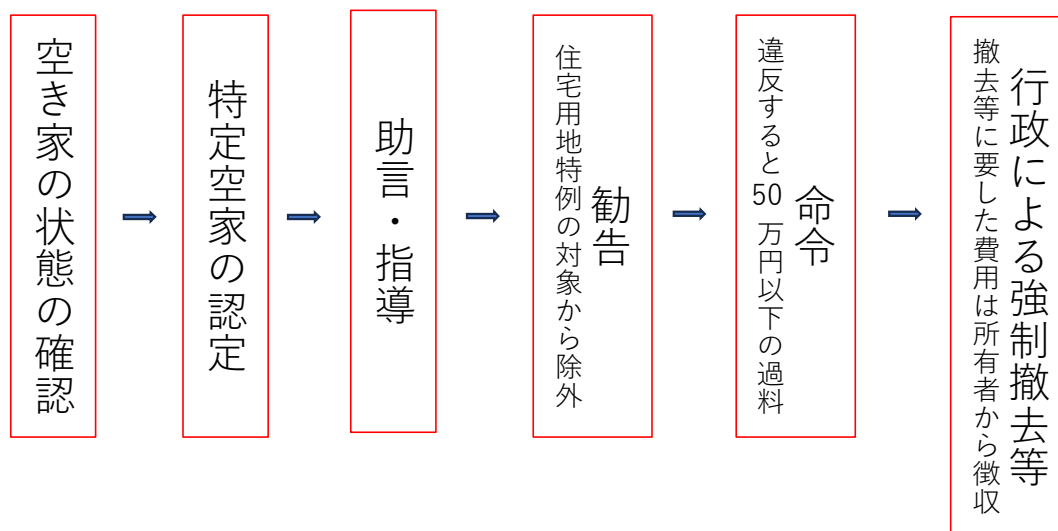
特定空家等と判断された場合には、適切な対応をとるように、市町から「**助言**」や「**指導**」を受け、それでも改善されない場合には、「**勧告**」や「**命令**」を受けることになります。

「命令」されても適切な対応をしない場合は、行政代執行へと進み、要した費用は所有者の負担となります。

特定空家等の「勧告」を受けると、住宅用地に対する固定資産税等の課税標準の特例の対象から除外されます。

(空き家の管理責任は、所有者や管理者にあります。)

特定空家認定のながれ



固定資産税及び都市計画税の軽減措置が適用されなくなります。

固定資産税及び都市計画税の軽減措置

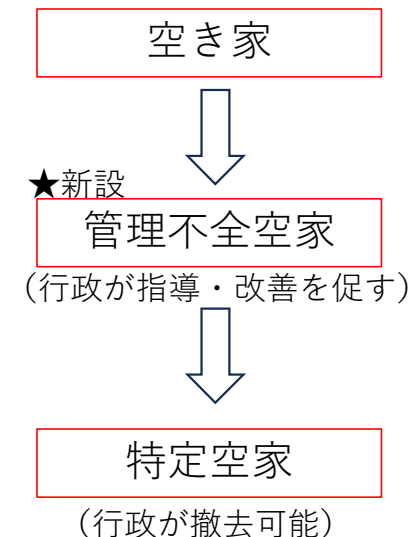
種類	小規模住宅用地（200㎡以下）	一般住宅用地（200㎡超）
固定資産税	課税標準の6分の1に減額	課税標準の3分の1に減額
都市計画税	課税標準の3分の1に減額	課税標準の3分の2に減額

●令和5年（2023年）より「管理不全空家」の制度が法令化されました

改正前の空家法は、対象となる空き家が特定空家の状態になる前の段階では、市町村は指導や勧告といった措置をとることができませんでした。また、特定空家になってからの対応だけでは、増え続ける空き家への対応にも限界がありました。

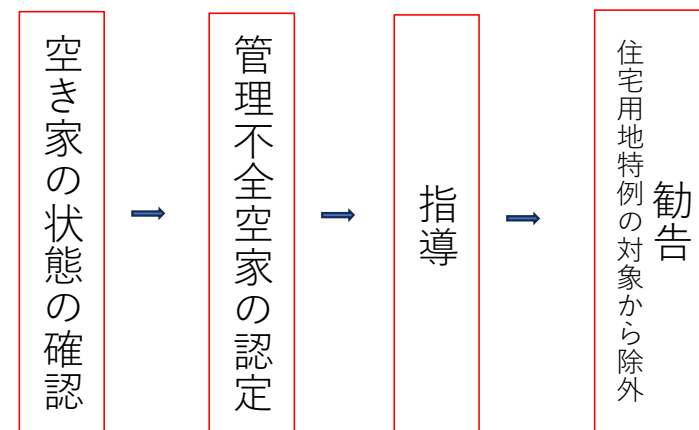
そこで令和5年（2023年）空家法が改正され、周囲に著しい悪影響を及ぼす特定空家になる前の段階から空き家の適切な管理が図られるよう、「**管理不全空家**」に対する措置が**新設**されました。

これは、放置すれば**特定空家になる恐れのある空き家**を、市区町村が管理不全空家に認定し、管理指針に即した管理を行うことを所有者等へ**指導**できるようにするものです。指導してもなお状態が改善しない場合には、市区町村は**勧告**をおこなうことができ、勧告を受けた**管理不全空家**は、特定空家と同様に固定資産税などの軽減措置を受けられなくなります。



●管理不全空家の新設以外の改正点

- ・空家等管理活用支援法人制度の新設
(空き家の活用や管理に積極的に取り組むNPO法人や社団法人)
- ・空家等活用促進区域制度の新設
(市区町村が重点的に空き家の活用を図るエリア)
- ・行政による強制撤去等の円滑化
(緊急的に除去などが必要な特定空家に対して命令等の手続きを経ずに行政による強制撤去（代執行）をすることが可能)



空き家の活用・管理について

1. 知らせよう。

- ・ご近所、自治会に連絡先をお知らせする（空き家が 1 冊ブックP37）

2. きちんと管理しよう

- ・月 1 回程度を目安にできるだけこまめに点検や手入れをしましょう。
- ・電気は漏電ブレーカを遮断しておきましょう。

3. 賃貸する

- ・賃貸することで住まいを有効に活用できます。（空き家が 1 冊ブックP41）

4. 売却する

- ・将来使う予定がなければ、売却も検討しましょう。（空き家が 1 冊ブックP47）

5. 空き家バンクに登録する

- ・空き家のある市町村に相談ください（空き家が 1 冊ブックP55）

6. 解体する

- ・老朽化が進み買い手がつかない場合は解体しましょう。
国や市区町村の補助金を受けられることもあります。（空き家が 1 冊ブックP49）
- ・滋賀県空き家管理等基盤強化推進協議会に相談ください（空き家が 1 冊ブックP53）

7. 専門家に相談する

- ・空き家をどうしたらよいか分からない方は、
滋賀県空き家管理等基盤強化推進協議会に相談ください（空き家が 1 冊ブックP53）

●まとめ

- ・適切に管理されず放置された空き家は大きなデメリットをもたらします。
- ・空き家の発生原因は、半数以上が相続によるものです。親などが元気なうちによく話し合い方針を決めておくことが重要です。
- ・空き家を所有していて将来使用する予定のない方
- ・自己所有建物が将来空き家となる恐れある方は、
早めに「売る」「貸す」「解体する」などの方針を決め、空き家のリスクから
ご自身や家族、地域の安全を守ってください。
- ・空き家をどうしたらよいか分からない方は、

滋賀県空き家管理等基盤強化推進協議会

事務局：公益社団法人 滋賀県建築士会

TEL:077-522-1615 FAX:077-523-1602

E-mail:shiga-sa@mx.bw.dream.jp にご連絡ください

ご清聴ありがとうございました