



空き家の定期的な管理をお願いします

近年、全国的な人口減少などから、居住環境や家庭構造、ライフスタイル等が変化することにより、空き家が年々増加し大きな社会問題となっています。

特に、適切な管理がされていない空き家は、市民の生活や環境などに深刻な影響を与えることがあり、その対応は急務で早急な対策が必要です。

これらの状況を背景に、平成26年11月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」が交付、平成27年5月には完全施行され、本市においても「空家等対策条例」を施行し、「空家等対策計画」の運用により、空き家対策の取り組みを始めています。



本市における空き家状況

本市では、空き家数を把握するため、3年に一回、水道メータ検針員の協力を得て外観目視などによる現地調査を行っています。調査対象は、市が管理する建物（市営住宅等）を除き、戸建て住宅、アパート、長屋、店舗、事務所及び納屋・車庫とし、居住または利用されていない建物で、右表のとおり（危険度別）となっています。

	危険度A	危険度B	危険度C	計
平成28年度	66件	166件	521件	753件
令和元年度	78件	208件	573件	859件

※危険度A：まったく管理されず危険
※危険度B：管理不足で危険になる可能性がある
※危険度C：管理されていて問題ない

危険度が高い「A」は、ほぼ横ばいですが、危険度「B」、「C」の空き家は増加傾向にあり、特に危険度「B」は増加率が高く、危険度「A」の予備軍が増えてきていることが分かります。



空き家の管理責任について

あくまでも、空き家の管理は所有者のかたにあります。空き家の管理を怠ってしまうことで、近隣のかたに迷惑がかかることがあります。その場合、所有者のかたのほかに、相続人のかたや相続放棄しているかたであっても責任を問われることがあります。

特に、相続放棄したからと安心されるかたも多いと思いますが、次の相続人が現れるまでは管理責任がなくなるわけではないので注意が必要です。

民法940条

相続の放棄をした者は、その相続によって相続人になった者が相続財産の管理を始めることができるまで、自己の財産におけるのと同一の注意をもって、その財産の管理を継続しなければならない。

場合によっては、庭に草木が繁茂して害虫が発生したり、お隣の家^{はんも}に枝が侵入したりするほか、冬季には屋根に堆積した雪の落雪などから、近隣トラブルを招いてしまうこともあり、このような近隣トラブルから裁判に発展することもあります。

最悪の場合は、家屋や外壁が倒壊してしまい怪我を負わせたり、お隣の家を損壊させたりした場合は、**損害賠償の対象**となってしまうことがあります。

民法717条	1. 土地の工作物の設置又は保存に 瑕疵 があることによって他人に損害が生じたときは、その工作物の占有者は、被害者に対してその損害を賠償する責任を負う。ただし、占有者が損害の発生を防止するのに必要な注意をしたときは、所有者がその損害を賠償しなければならない。 2. 前項の規定は、竹木の植栽又は支持に 瑕疵 がある場合について準用する。
---------------	---

占有者（実際に家屋、土地を使用等しているかた）には「必要な注意」をすることで免責がありますが、**所有者については免責がありませんので、定期的な管理のほかに、状況に応じて解体・修繕等が必要となる場合があります。**

特定空家等の認定

適切な管理がされないまま、空き家が老朽化したり、雑草・樹木の繁茂がひどくなったりしてしまい危険な空き家とみなされた場合は、**特定空家等***に認定されてしまう可能性があります。



特定空家等に認定されてしまうと、「空家等対策の推進に関する特別措置法」や「芦別市空家等対策条例（以下、「条例」という。）」に基づいて**助言または指導**を受けることになり、それでも、状況が改善されない場合は**勧告**となりますが、勧告を受けてしまうと、住宅用地の固定資産税の特例がなくなり**土地の固定資産税が最大で6倍**になってしまいます。

最終的には、命令を受けてしまいそれでも改善されない場合は、**50万円以下の過料または行政代執行等の強制的な撤去がなされ、その費用の請求**を受ける場合があります。

空き家の管理を定期的にするすることで、このような事態を防ぐことができますので、定期的な管理を行うことはとても大切なことです。

※特定空家等（条例第2条第2号）～「適正な管理が行われていない空家等で、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険とされる状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、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にあると認められる空家等のもの」をいう

空き家の適切な管理にご協力を

空き家の管理に経費はかかりますが、住みやすい環境と安全で安心して暮らせる生活環境をつくりあげるためにも、所有者のかたには次に示す定期的な管理にご協力をお願いします。

- 定期的に繁茂する雑草の除草、庭木の枝払いを行い、冬季には屋根雪の処理を行ってください。
 - ・夏は雑草や樹木の枝が急激に繁茂します。放置されると繁茂した雑草が害虫の発生につながったり、枯れたときに雑草や枝が火災の原因になったりすることがあります。
 - ・冬は屋根に雪が堆積します。定期的な処理がないと、雪の重みで建物が倒壊するほか、暖気の影響から大量の雪が落雪し、隣家の建物に損害を与えるだけでなく、道路に面している場合には、通行車両や歩行者に被害を与え、損害賠償を求められる可能性があります。
- 建築物の破損箇所を修理してください。
 - ・屋根や軒裏、外壁等の破損箇所は強風などで飛散することがあり、飛散した部材等が他の家屋や車両、歩行者等に損害を与えることがあります。
 - ・窓ガラスやドアの破損は不審者が侵入する原因となり、景観及び防犯上の問題にもなります。

空き家に関する相談・問い合わせ／都市建設課住宅係 ☎27-7381