



空き家だけじゃない!!

## 足立区の建物等の適正管理の取り組み

足立区は、すでに空き家を含めた老朽家屋やごみ屋敷の対策に先進的に取り組んでいます。今後も引き続き、2つの条例による取り組みを推進していきます。



平成23年11月

「足立区老朽家屋等の適正管理に関する条例」施行

平成25年1月

「足立区生活環境の保全に関する条例」施行

### ご相談窓口

#### ■ 所有する空き家の利活用などに関するご相談

空き家を所有しているがどのように管理すればいいかわからないなど、所有する空き家のご相談がある方はご連絡ください。

開発指導課 建築紛争・空き家担当

☎ 03-3880-5737

#### ■ 倒壊の危険のある老朽家屋のご相談

建物等の管理が行き届かないことが原因で事故などを起こさないために、建物を適正に維持管理するか、管理が不可能な場合は解体などの処置をお願いします。

開発指導課 建築監察係

☎ 03-3880-6497

#### ■ ごみ屋敷や雑草の繁茂した空き地のご相談

近隣で、「敷地内から溢れ出たごみが悪臭を放っている」、「空き地に雑草が繁茂している」、「敷地内から生えている樹木が越境し、落ち葉等で迷惑している」などでお困りの方はご連絡ください。

生活環境保全課 ごみ屋敷対策係

☎ 03-3880-5410

#### ■ このパンフレットに関するお問合せ



足立区 都市建設部

開発指導課 建築監察係

☎ 03-3880-6497

FAX 03-3880-5615

〒120-8510

足立区中央本町1-17-1 中央館4階

E-mail:

kaihatu-shido@city.adachi.tokyo.jp

「美しいまち」は「安全なまち」

ビューティフル・ウィンドウズ運動展開中 足立区



足立区

空き家をほったらかさないで!



建物所有者様  
建物相続予定者様

## 空き家の管理できていますか？

「空家等対策の推進に関する特別措置法」が施行されました

空き家を放置することで起こる問題は、近隣住民の方に迷惑になるだけでなく、**将来**、子どもやご親族に大きな**負担**になる**リスク**があります。  
建物をどうするか、**あらかじめご家族・ご親族と話し合い**をしておきましょう。

# 空き家の適切な管理をしてください

平成27年2月に「空家等対策の推進に関する特別措置法（空家法）」が施行されました。空家法は、空家等が周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないように、所有者等に適切な管理をすることを求めています。

空き家の放置によるさまざまな問題を防ぐために、空家法では所有者等が適切に管理する努力義務と、「特定空家等」「管理不全空家等」に対する措置などを定めています。

## 特定空家等とは？

居住などに使われていない状態がおおむね1年間続いている建物を「空家等」としています。

この「空家等」のうち、次の状態のひとつ以上に該当するものを「特定空家等」といいます。

倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態

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

その他の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

## 建物の所有者として適切な管理は何をすればいいのか？

使用していない建物は、長い間、風雨にさらされ続けるだけでも、どんどん傷んでいきます。適切な管理とは例えば次のようなものです。

### ●定期的に建物の状況を確認する

- ・玄関施錠、窓を戸締りだけでなく、敷地内へ侵入を制限して、子どもや不審者を入らせない。
- ・漏電防止策を適切に行う（電力会社に相談）。
- ・外壁、屋根、窓ガラスなどの変化や異常を確認し、建物が使用できる状態を維持する。

### ●定期的に樹木等の管理作業をする

- ・樹木剪定、落ち葉掃除、除草など敷地内の管理をする。民間事業者が行うサービス（有料）を利用することで管理の負担を減らすこともできます。

### もし空き家になったらどうするか？

あらかじめご家族・ご親族と話し合い、将来の子どもへの負担にならないように準備しましょう。

### ●緊急時に対応ができる

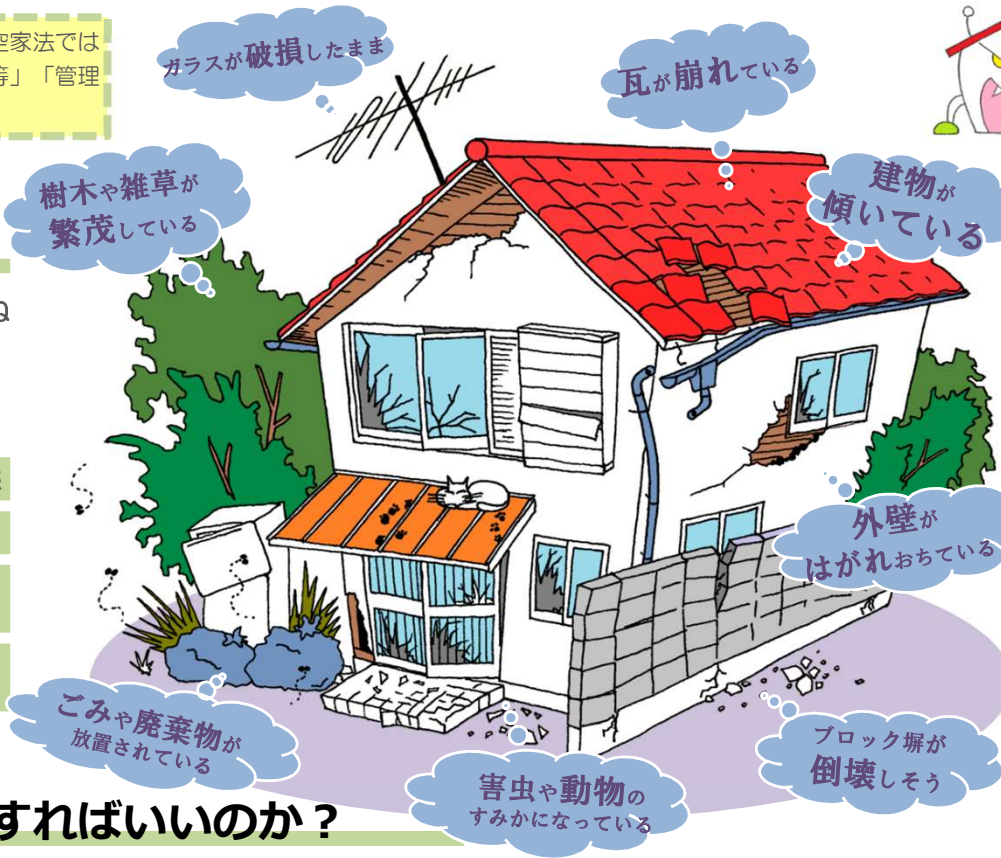
- ・ご近所に連絡先を伝えるなど、何か問題が発生した場合に対応ができるようにする。

### ●きちんと建物を登記をする

- ・相続時の権利関係のトラブルなどを防ぐためにも、所有権登記の変更などを適切にする。

### ●将来の相続に備える

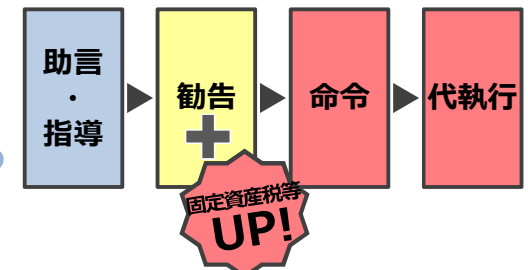
- ・住む人がいなくなったら誰が管理するのか、誰が相続するのかなど、所有者とご家族・ご親族で話し合い決めておく。



## 適切に管理されていないと措置の対象になります！

空家法第22条により、特定空家等の所有者や管理者に対して、除却、修繕、立木竹の伐採など必要な措置をとるよう、助言・指導、勧告、命令、代執行をすることができます。

また、空家法による勧告をされた建物は住宅用地特例が適用除外となり固定資産税等の税金が上がります。



- 助言・指導は、所有者等が自らの意思で改善をするように促すことです。
  - 勧告は、所有者等に相当の猶予期限をつけて必要な措置をするように提示し、勧めることです。
  - 命令は、所有者等に相当の猶予期限をつけて必要な措置をするように命じることです。
  - 代執行は、所有者等に代わって行政が必要な措置を行うことです。建物の解体など代執行に要した費用は、所有者等に請求します。
- ※令和5年の空家法改正により、管理不全空家等（このまま放置すれば特定空家等になる建物）も措置の対象となります。空家法第13条により勧告された建物は特定空家と同様に住宅用地特例が適用除外となります。

## もしも、事故がおきてしまうと賠償責任を問われることもあります！

空き家は個人の財産です。所有者には管理をする責任があります。

- ・空き家に子どもや不審者が入ることができる状態のまま放置していると、けがなどの事故、放火や窃盗などの犯罪につながります！
- ・台風などの強風で瓦や外壁が飛んだり、ブロック塀や樹木が倒れたりして、歩行者にケガをさせたり、隣家に危害を与えたりすると

所有者等は管理義務や賠償責任があります。空き家を所有するリスクをきちんと理解して、空き家になる前からご家族・ご親族と話し合いましょう！