

空家の

所有者・管理者

のみなさまへ



空家の適正な管理は所有者・管理者の責務です

大田区では、平成27年5月の「空家等対策の推進に関する特別措置法」の施行後、「大田区空家等対策計画」を策定し、空家対策に取り組んでいます。

空家を放置した場合の問題と責任

空家は個人の財産であり、所有者や管理者は、空家を適切に管理する責任があります。空家を適切に管理せずに放置すると、建物の劣化が進み、防災面や防犯面、衛生面の問題が発生するおそれがあります。

管理不全な空家で発生しうる問題

空家の管理、
していただけますか？



空家所有者は、その責任を定めた民法第717条による損害賠償責任を負う可能性があります

想定事故例

外壁材等の落下による死亡事故

試算の前提とした被害モデル
死亡…11歳の男児
(小学校6年生)

損害区分	損害額 (万円)
人身被害等	
死亡逸失利益	3,400
慰謝料	2,100
葬儀費用	130
合計	5,630

壁材等
落下

約5千600万円の損害額！

傷んだ壁材等の落下により、11歳の男児が死亡



想定事故例

火災による隣接家屋の全焼・死亡事故

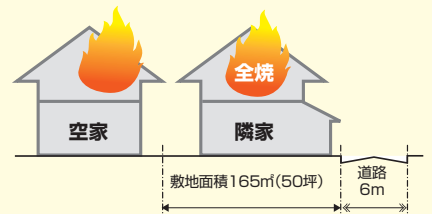
損害区分	損害額 (万円)
物件損害等	
住宅	900
家財	280
焼失家屋の解体・処分	135
小計①	1,315
人身損害	
死亡逸失利益	800
慰謝料	4,000
葬儀費用	260
小計②	5,060
合計①+②	6,375

試算の前提とした被害モデル
○所在地：東京都（郊外）
○敷地面積：165㎡（50坪）
○延べ床面積：83㎡（25坪）
○建築時期：平成4年
○居住世帯：世帯主：74歳（無職）妻：69歳（無職）
※夫婦の何れも国民年金を40年完納

隣家
延焼

●死亡：夫婦

約6千375万円の損害額！



知っていますか？ 空家の法律

空家を放置すると、特定空家等・管理不全空家等と判定される可能性があります

空家等対策の推進に関する特別措置法について

令和5年12月に「空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律」が施行されました。適正に管理されず、そのまま放置すると「特定空家等」になるおそれのある空家が新たに「管理不全空家等」と定められました。

Point 1

「管理不全空家等」は、「特定空家等」と同様に指導・勧告の対象になり、必要な措置を講じないと固定資産税等の軽減措置が受けられなくなります。

Point 2

地域住民の生活に深刻な影響を及ぼしている「特定空家等」は、必要な措置を講じず、行政が代執行を行った場合は、代執行に要した費用を請求します。また、この法律には、過料の規定も設けられており、50万円以下、20万円以下の過料を処せられることもあります。

「管理不全空家等」、
「特定空家等」と判定される
空家は以下のような状態を
言います。

管理不全空家等

窓や壁が
破損しているなど、
管理が不十分な状態。



特定空家等

そのまま
放置すると倒壊等
のおそれがある状態。



空家の将来について考えましょう

1 適正に管理する

- (1) 空家も定期的なメンテナンスが必要です。雨漏り等が発生したまま放置すると、構造部材が腐って急激に劣化し、倒壊につながることもあります。また、いざ活用しようと思いついても、改修等で多額の費用が掛かることがあります。
- (2) 入院や老人ホーム等への入所など、長期不在となる場合は、親族に管理をお願いしたり、空家管理サービスを利用するなど、空家を適切に管理しましょう。空家に問題が起きたときは対応できるよう、近隣の方に連絡先を伝えておくことも有効です。
- (3) 空家を相続した場合は、相続登記をしましょう。これから相続が発生する場合は、相続方法や遺言等について話し合っておくことをおすすめします。

2 売る・貸す・活用する

人が住まない住宅は傷みが早いです。売却を検討するか、すぐに手放せない場合は、長持ちさせるためにも、人に住んでもらうことも考えましょう。また、区が実施する空家等地域貢献活用事業により、空家を地域のための活動の場として利用する方法もあります。

3 解体する

住宅を解体して土地を活かす方法もあります。解体後の空地は駐車場や家庭菜園にするなど、活用の可能性は様々あります。不動産業者や建築士等に相談しましょう。

空家でお困りの方へ！ 空家総合相談会

区は、建築、法律、不動産、福祉の各専門家が空家に関するさまざまな相談に応じる空家総合相談会を毎月第2木曜日に開催しています。(1組30分程度)

事前予約制

〈相談内容〉

- 空家のリフォーム、解体、利活用
- 空家の売買や賃貸
- 空家の相続
- 近隣の空家でお困り 等

〈予約方法〉

- 空家総合相談窓口 (☎03-5744-1348)へ来庁または電話
- ※予約に空きがあれば当日受付もできます！

大田区 まちづくり推進部 建築調整課 空家対策担当

TEL 03-5744-1301 FAX 03-5744-1558