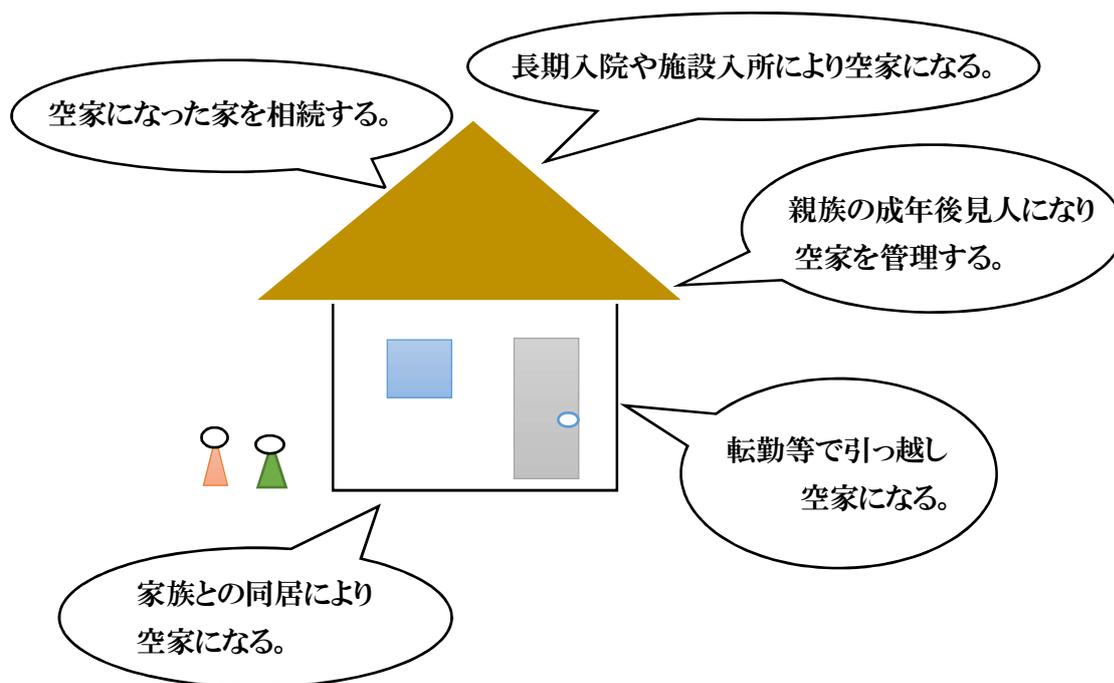


2-1 あなた自身が空家の所有者になったならば

あなた自身が空家の所有者(管理者)になったらどうすればいいのでしょうか。
多くの場合、親族の不幸事や長期入院といった重い出来事と同じタイミングであなたの身の上で起こります。あらかじめシミュレーションしてみませんか。

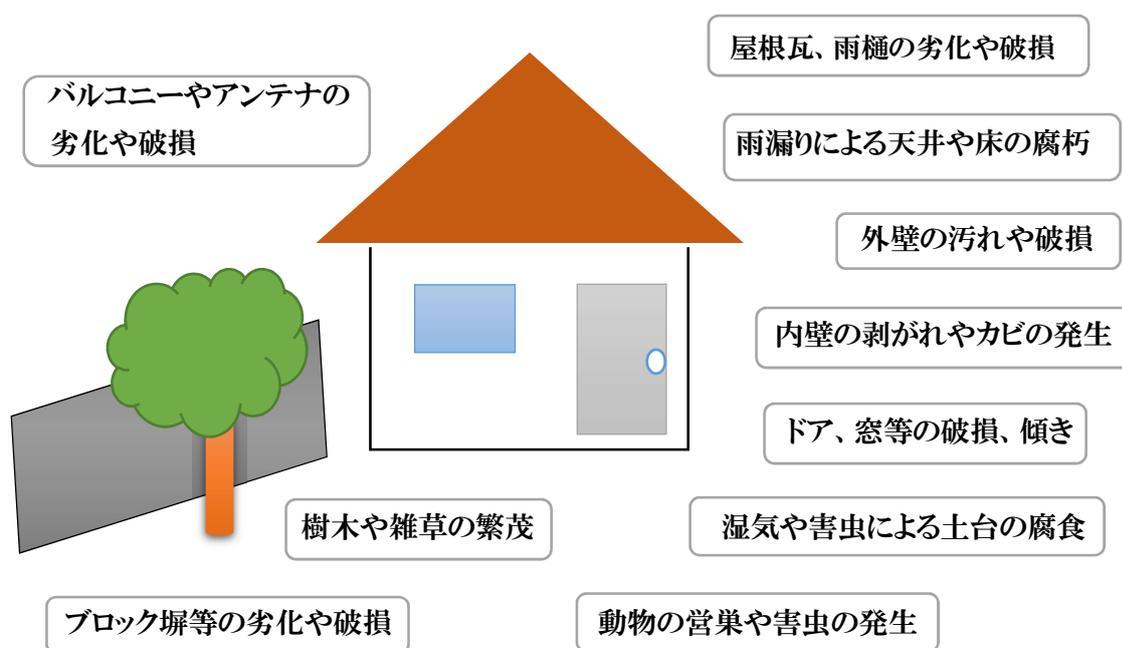


たとえば、親族が住んでいた家を相続したとします。

墓参りのときに泊まるから、親族で集まるから、ということで、空家を維持していくと仮定しましょう。一体、いくら必要でしょうか。

- *固定資産税、電気代、上下水道代、火災保険料といった費用はすぐに思いつきますね。トイレが合併処理浄化槽ならば、そのメンテナンスも必要ですね。
- *庭の草も生え放題になり、知人やシルバー人材センターに依頼しないとイケないかもしれません。1年に何回か必要です。庭木があれば剪定も必要です。想像以上に大変だと聞くことが多いです。
- *自治会費、一斉清掃など、知らない顔で済ませられますか。
- *「いつの間にか粗大ゴミが投げ込まれる」「いつの間にか何かがなくなる」珍しい現実です。LPガスのタンクも心配ですね。

- *建物自体に湿気がこもり、経年劣化のスピードが速くなります。
- *雨漏りに気付かず、長期間放置され、被害が拡大します。
- *高い湿度のなかで、押入れの布団、畳、じゅうたんなどが放置された結果を想像してみてください。鉄筋コンクリート造なら、室内の結露はなおさらです。
- *雨樋の詰りも大事なポイントです。鉄筋コンクリート造の陸屋根（平屋根）の雨水が排水されず、建物に浸透する、という話も珍しくありません。
- *鉄筋コンクリート造は、経年劣化が進行すると細かな亀裂から雨水が侵入し、鉄筋が発錆して爆裂に至ります。当市でも、鉄筋コンクリート造の2階軒先から大きなコンクリート片が市道に落下した例がありました。
- *やまじ風は日本三大局地風（三大悪風）の一つに数えられています。やまじ風の被害を挙げればきりがありませんが、平成28年春にも、やまじ風で空家が倒壊した例があります。



これだけのお金を支払つづけることができるでしょうか。しかも、その金額はだんだんと増加していきます。多くの場合、心労も蓄積して、手入れが滞り、放置されることとなります。

多額の維持費をつぎ込んだものの、結局は殆ど利用することなく、取り壊すことになった。そんな話をよく聞きます。

2-2 空家を放置すると大変なことになります

人が住んでいない家は、たとえば雨漏りがあっても気付かれないまま長期間放置されることになり、想像以上に傷んでしまいます。「人が住んでいない家と人が住んでいる家とは別のもの」という理解が大切です。

空家になったときから、リユース、リメイク、リサイクルに向けて行動開始しなければなりません。できれば、空家になる前から手立てを考えておくべきです。

もし人身事故になったら？

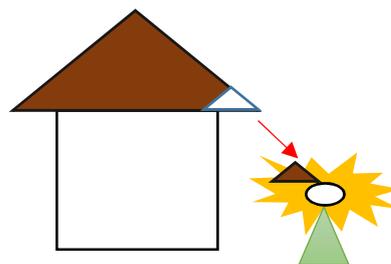
外壁材等の落下による死亡事故（想定）

試算の前提とした被害モデル 死亡：11歳の男児（小学6年生）

劣化した壁材等が落下し、11歳の男児に当たり死亡した場合

約5,600万円の損害額

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



※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

交通事故であれば、自賠責保険に加え、殆どのドライバーが任意保険に加入しています。火災であれば、故意又は重過失の場合にだけ責任が問われます。

ところが、このような加害事故の当事者となった場合、自らの資力だけで賠償できるでしょうか。お金の問題だけでなく、あなた自身、あなたの家族、もちろん被害者のご家族も、心に深い傷を負うことになります。



鉄筋コンクリートの爆裂・欠落



屋根瓦の落下

2-3 空家を維持するならば適切に

空家法の制定を待つまでもなく、民法第1条には「私権は、公共の福祉に適合しなければならない。」「権利の濫用は、これを許さない。」と私権の大原則が謳われています。

空家法では、管理の不適切な空家等について行政措置が講じられることから、所有者等の責務として「**周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努める**」と第3条に記されています。私有財産だからといって、周囲の生活環境に悪影響を及ぼすことまで許されるものではありません。

空家の問題は、早期に対応すれば少ない負担で解決できます。また、空家の隣接者等と連絡を保つことで、不測の事態が生じたときも円滑に收拾することができます。自分が管理する空家を訪問した際には、隣近所に挨拶するだけでも、後々違いが出てきます。

最近では、空家管理に関する有料サービスも見受けられます。たとえば、公益社団法人四国中央市シルバー人材センターでも、空家管理のメニューを提供しています。

特定空家等と行政措置

空家法第2条第2項では、「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又は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周辺的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」にある空家等について、「**特定空家等**」と定義されています。

特定空家等であると判断されると、その所有者等に対して、**空家法第14条に基づく助言・指導、勧告、命令、行政代執行等の行政措置**が行われます。行政措置は、



建物の所有者等だけでなく、敷地の所有者等に対しても行われます。

この判断にあたっては、**空家法第9条第2項に基づく立入調査**又は**所有者等の承諾に基づく立入調査**を行い、空家等の状態を把握します。