

あなたの**空家**...

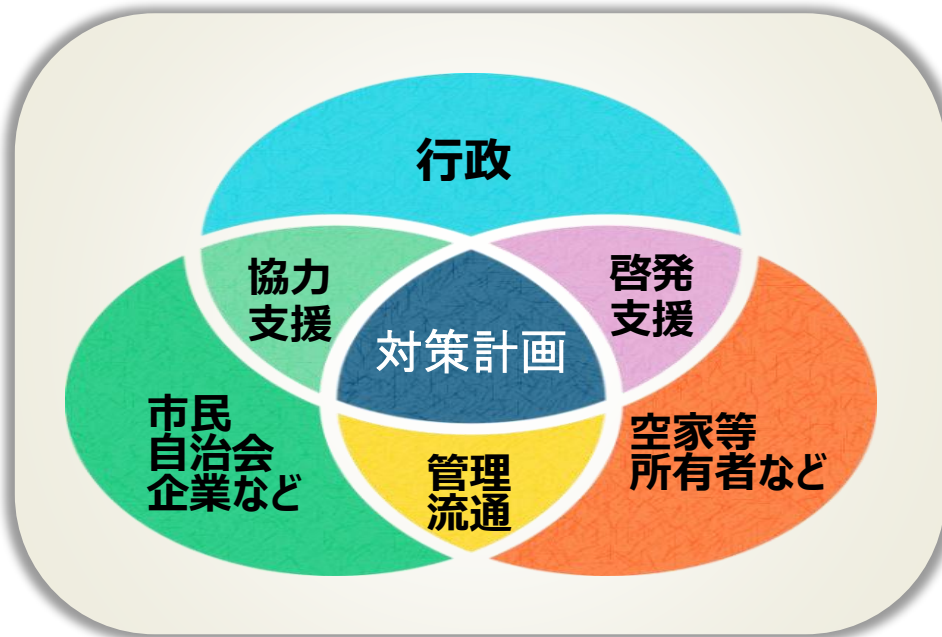
ホントにそのままで、

**いいんですか？**



# 東久留米市空家等対策計画

ができました！



適切な管理が行われていない空家等は防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすことから、平成26年11月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」が制定されました。東久留米市では令和2年2月に東久留米市空家等対策計画を策定しました。

空家所有者などが抱える問題は多岐にわたり、行政のみで解決できるものでないことから、市民や自治会などの地域活力はもとより、法律や建築等の有識者や団体、NPO法人、民間事業者、消防や警察などが円滑に協力・連携ができる枠組みを検討していきます。

詳しくは 東久留米市環境安全部環境政策課 042-470-7753

# 空家とは・・・？

簡単に言うと、**家主がいつも不在で、使用されていない建物・敷地**のことです。空家法第2条第1項では、「建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地」と定義されています。

空家法により、空家等の適正な管理は、所有者（所有者死亡の場合はその相続人）の責務とされています。管理不全な空家等が原因で、近隣の住民や通行人等に人的、物的損害を与えた場合、所有者等の責任を問われることがあります。

そうならないために、空家になる前からの準備が大切です。

## ※民法 第717条(土地の工作物等の占有者及び所有者の責任)

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を生じたときは、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

注: 占有者=実際に使っている人 所有者=持ち主

## 空家になる前の準備

家族やご近所が困らないように、空き家になる前に早めの準備をしましょう

### 家族や親族が一番の当事者に。

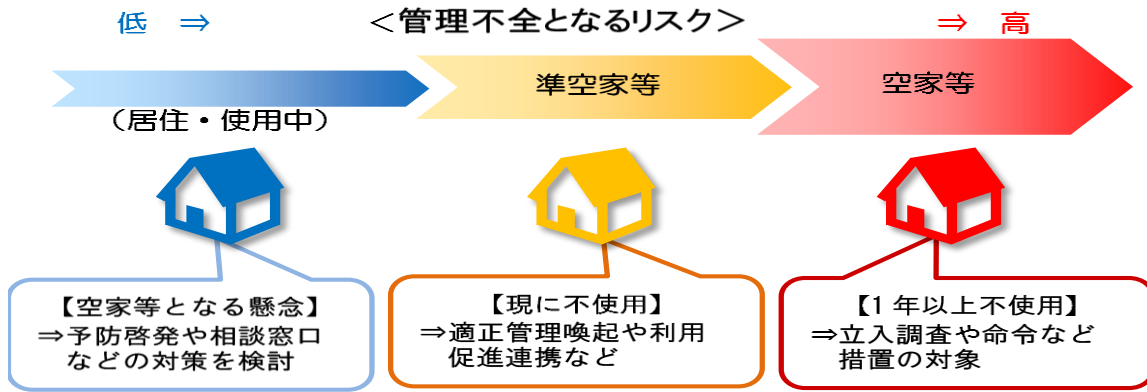
空家となった後は、お住まいだった方が色々なことを決められない状態になっていることがほとんどです。そのため、家の管理や処分を、家族や親族が決めることになります。

### 空家の「その後」、どうしますか？

- 引き継ぐ方、管理する方について、お話し合いをしていますか？
  - 今後の処分(使用・売却・賃貸・解体など)についてもお考えですか？
- 基本的なことが決まっていないと、家族や親族が大変な時期に、更に負担をかけることになります。空き家になった後の対応をスムーズに行えるように、相続方法や遺言等について話し合っておくことも一つの方法です。どうするかが決まっていると、早くから行動できるので、維持管理の手間や費用の負担が軽減されるといったメリットもあります。

### ご近所への配慮も重要です。

- 管理する方は決まっていますか？
- 家を使わなくなっても、管理は必要です。手入れしないと知らないうちにご近所迷惑になることがあります。
- ご近所と連絡先を交換していますか？
- 誰に連絡したらいいかわからないことで、不安や不信を抱く方もいます。家や庭の管理についてご近所の方は伝えたいことがあるかもしれません。異常があった際に連絡を取り合えるよう、管理する方はご近所と連絡先を交換していただくことが望ましいでしょう。



**空き家を適正に管理するために  
セルフチェックしてみましょう！**

簡易チェック  
全9項目

当てはまる項目にチェックをいれてください

**屋根**

屋根材の異常  
(変形、ハガレ、破損)

**屋根裏**

屋根裏の異常  
(ハガレ、破損、浮き)

**雨どい**

水漏れ、変形、外れ

**バルコニー、  
ベランダ**

腐食、破損、傾斜、サビ

**外壁**

ハガレ、破損、変形

**窓、ドア**

ガラス割れ、傾き  
開閉の不具合

**土台・基礎**

破損、腐食、ズレ

**家の中**

雨漏り、カビ、悪臭  
害虫の大量発生

**庭や家のまわり**

雑草、樹木の繁茂  
塀のヒビ、割れ、傾き  
害虫発生(ハチ、ネズミ等)

**チェック個数**

**個**

**0~1個** 引き続き管理して下さい。

**2個以上** 放置すると老朽化し、倒壊などの事故や、近隣住民とのトラブルが発生する恐れがあります。

**5個以上** 管理の徹底や補修を行って下さい。

適正な管理が行われず放置された場合、倒壊などの危険がある・衛生上有害である・景観を著しく損なうなどの周辺への著しい悪影響がある空家は、「**特定空家等**」として認定されます。

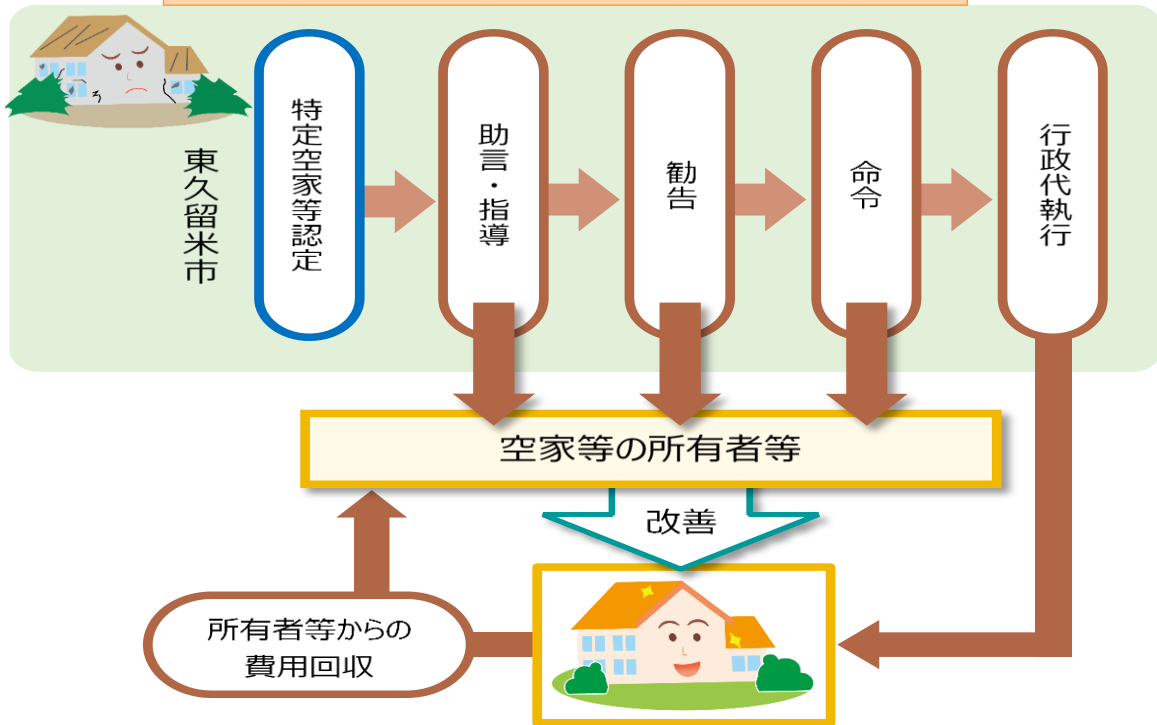
## <特定空家等とは>

空家法に基づき、自治体の調査によって「特定空家等」と判断されたものは、何かしらの措置の助言、または指導、勧告、命令、代執行の行政措置が行われます。また、勧告の対象となった特定空家等の土地については、**住宅用地に係る固定資産税及び都市計画税の課税標準の特例措置の対象から除外されます。**

空家法 第2条第2項

この法律において「**特定空家等**」とは、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をいう。

## 特定空家等に関する措置の流れ（概略）



## 東京都の空家ワンストップ相談窓口

法律、建築、不動産などの専門家がご相談に応じます。

- NPO法人 空家・空地管理センター  
(受付9:00 ~ 17:00 GW、年末年始除く)

電話 0120-336-366  
メール contact@akiya-akichi.or.jp  
サイト <https://www.akiya-akichi.or.jp/>

- 東急株式会社 住まいと暮らしの  
コンシェルジュ コンサルティングデスク  
(受付10:00 ~ 19:00 年末年始除く)

電話 0120-057-109  
メール consultingdesk.concierge@tkk.tokyu.co.jp  
サイト <https://www.tokyu-sumaitokurashi.com/akiya/>

- 東京都行政書士会 市民相談センター  
(受付12:30 ~ 16:30 土日祝、年末年始除く)

電話 03-5489-2411  
メール jimukyoku@tokyo-gyosei.com  
サイト <https://www.tokyo-gyosei.or.jp/>

- ネクスト・アイズ株式会社  
(受付9:00 ~ 18:00 水曜定休)

電話 0120-406-212  
メール info@nexteyes.co.jp  
サイト <https://www.nexteyes.co.jp/>

- ミサワホーム株式会社 住みいるりんぐDesk  
コールセンター (受付24時間 無休)

電話 0120-727-330  
メール akiyasoudan@home.misawa.co.jp  
サイト <https://www.misawa.co.jp/soudan/akiya>