

第1章

空き家を放っておくと どうなるの？

空き家を放っておくと
どうなるの？



建物は年月の経過とともに傷んでくるものじゃが、特に
人が住まなくなった空き家は、傷みの進行が早いんじや。
空き家のまま長期間放置すると、内部はかなり傷んでしまうぞ。
しかし、外からはその危険性はあまりわからないものなんじや。
外部に崩壊の兆候がある場合はかなり危険な状態だと思って良いぞ。

「空き家管理」のススメ

「空き家活用」のススメ

「空き家化の予防」の
ススメ

資料編



- × 防災性・防犯性が低下します。
- × 景観に悪影響を及ぼします。
- × 空き家の増加を誘発します。

ご近所にも
こんな影響が!!

さらに空き家が増えると…

- × 地域の活力が低下します

地域に空き家が増え、人口・世帯数が減少すると、町内会等の地域活動の担い手がなくなる等、地域の活力が低下します。また、病院やスーパー等の生活上必要な施設が維持できなくなることが考えられます。

空き家を放っておくと
どうなるの？

「空き家管理」のススメ

「空き家活用」のススメ

「空き家化の予防」の
ススメ

資料編

空き家のまま放置すると

リスク① 建物の劣化が進みます!



雨樋の破損
屋根瓦の劣化やずれ

雨漏りによる
天井や床の腐朽

動物の棲家に

湿気や虫害による土台の腐食

窓ガラスの割れ

内壁の剥がれ

玄関ドアの損傷

外壁の汚れや破損

樹木や雑草の繁茂
隣地や道路へのはみ出し

リスク②

防災面・防犯面の リスクUP!

強風等による
屋根や外壁材等の
落下・飛散事故

老朽化による
倒壊事故

放火等による火災

不審者の侵入や
不法滞在

ゴミの放置や投棄

リスク③

さらにはこんなリスクも!

- × 『空家等対策の推進に関する特別措置法』及び『京都市空き家等の活用、適正管理等に関する条例』に基づく指導等の対象となります。

詳しくは次のページで

- × 維持管理費・改修コストが増加します。
- × 空き家に起因する事故や災害等が起きた場合、損害賠償を請求されます。
- × 固定資産税等の税負担が増加する可能性があります。

詳しくは次のページで

「京都市空き家等の活用、適正管理等に関する条例」が施行されています！

京都市では空き家の活用をはじめ、予防や適正管理等を総合的に推進するため「京都市空き家等の活用、適正管理等に関する条例」を平成26年4月から施行しています。

また、国においても「空家等対策の推進に関する特別措置法」が平成27年5月に全面施行されました。

法及び条例では、空き家の所有者・管理者に対し、適正管理の義務を課すとともに、その義務を怠り、空き家が法及び条例に規定される「特定空き家等」となった場合には、段階に応じて、市長が改善のための指導・勧告・命令を行うこととされています。

■「特定空き家等」とは、以下のような状態にある空き家をいいます。

①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



②そのまま放置すれば著しく衛生上
有害となるおそれのある状態



③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



④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



■空き家を危険なまま放置すると固定資産税等の額が大幅に上昇します。

空き家を危険なまま放置し、法に基づく「特定空き家等」として勧告を受けたことにより当該空き家の敷地に係る住宅用地特例が解除された場合、固定資産税等の額が大幅に上昇します！



「京都市空き家等対策計画」に基づき空き家対策を推進します！

学識者・専門家・事業者・地域の代表の皆様へ参画していただいている「京都市空き家等対策協議会」での議論を踏まえ、「京都市空き家等対策計画」を策定し、より総合的・計画的に空き家対策を進めていくこととしています。

対策計画の進捗状況については、協議会において確認を行うとともに、市民の皆様にも広く発信していきます。

損害賠償に発展すると…

空き家の管理不全が原因となって、隣家が壊れたり、近隣住民等がケガをした場合、空き家所有者は民法第717条による損害賠償責任を負う可能性があります。

ケース①

空き家に発生した白アリや棲みついたネズミにより隣家に被害をもたらした場合、25万円程度の損害額になるという試算が出ています。

【試算の前提とした被害モデル】

- ・シロアリ被害：1階の60%（15坪）が被害。駆除後、2年後にシロアリ生息調査を実施
- ・ネズミ被害：空き家内に営巣したクマネズミが隣家に侵入、柱等をかじる等の被害
- ・雑草繁茂：自治会が空き家敷地内（25坪）草刈り2回分を代替

	損害区分	損害額 (万円)
物件損害等	シロアリ駆除・点検	17.0
	ネズミ駆除	3.5
	雑草刈取り	3.3
	合計	23.8



ケース②

劣化した瓦が落下し、通行人に当たり死亡した場合、5,000万円以上の損害額になるという試算が出ています。

【試算の前提とした被害モデル】 ・死亡：11歳の男児

	損害区分	損害額 (万円)
人身損害	死亡逸失利益	3,400
	慰謝料	2,100
	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)