



空き家の所有者・管理者の皆さんへのお願い

空き家の

管理は所有者の

責務です！

近年、全国的に空き家が増加しています。これらの空き家が適切に維持管理がなされずに放置されると老朽化が進み、防災や防犯面などから周辺的生活環境に悪影響を及ぼします。

こうしたことから、国では「**空家等対策の推進に関する特別措置法**（以下「法」という。）」が制定・施行され、大津市でも空き家等が適正に管理されることで、市民の生命、身体及び財産が保護され、良好な生活環境の保全が図られるよう、「**大津市空家等の適正管理に関する条例**（以下「条例」という。）」を平成28年6月1日から施行しました。

空き家の適切な管理のために

使用中の維持管理

日ごろからの建物管理とご近所への対応、誰に家の管理を依頼するのかなどの意思を明確にしておきましょう。

相続手続と維持管理の継承

相続によって、誰もが空き家の所有者になる可能性があります。相続手続とともに空き家管理者及び空き家の維持管理方法も合わせて決めておきましょう。



— 知識 —

相続を放棄する際は、財産管理人の選定が必要となります。また、財産管理人が管理を始めることができるまでは、相続放棄者が、適切な管理を続けていくことが必要です。

空き家が管理されずに放置されると！

建築物の倒壊や破損、外壁材や屋根瓦の飛散などにより、通行人などに怪我をさせてしまうことがあります。

草木の繁茂、ゴミ等の散乱又は不法投棄による悪臭、さらに景観の悪化といった周辺環境の悪化を引き起こします。

野生動物のすみかとなり、悪臭の原因や衛生上も問題となります。

所有者等の責任が問われることとなります！

（賠償責任が発生することもあります。）

建築物に施錠がされていない等により、不審者の侵入を容易にし、火災や犯罪の原因になることがあります。

このような、著しく保安上危険又は衛生上有害な状態と認める空き家等（**特定空家等**、**特定法定外空家等**）の所有者等に対し、大津市は指導を行います。

『特定空家等』とは

以下のいずれかの状態にあると認められる空き家等のことをいいます。

- ・ 倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- ・ 衛生上有害となるおそれのある状態
- ・ 景観を損なっている状態
- ・ 周辺的生活環境に不適切であると認められる状態

『特定法定外空家等』とは

空き家等のうち、市内に所在する長屋若しくは共同住宅の住戸又はこれらに附属する工作物であって、左記の状態にあると認められるものをいいます。



保安上危険又は衛生上有害な空き家等への対応

法及び条例に基づく空き家対策の主な流れ

大津市は、適正な維持管理が行われておらず、著しく保安上危険、又は著しく衛生上有害な状態と認められる空き家等の所有者等に対し、原則、以下の手順により指導等を行います。

調査



空き家等の外観調査や所有者確認などの実態調査を行い、必要に応じ空き家等への立入調査を行います。

助言・指導



調査により、空き家等が管理不全な状態又は管理不全な状態になるおそれがあると認められれば、空き家等の所有者に対し管理に必要な措置について、市が助言・指導します。

勧告



助言又は指導にもかかわらず、管理不全な状態が継続しているときは、必要な措置を講ずるよう勧告することがあります。

改善できない正当な理由がなく、勧告に従わないときは、空き家の所有者の住所や氏名、勧告内容等を公表するとともに、その事実を示した標識を設置することがあります。

命令



勧告・公表を行ったにもかかわらず、正当な理由がなく勧告に従わないときは、予め意見を述べる機会を与えた上で、期限を定め必要な改善を行うよう命令することがあります。

(勧告と同様に公表・標識の設置を行います。)

措置命令を受けた者が、必要な措置を講じない場合、行政代執行や応急措置を講じることがあります。

市長が、空き家等の所有者等に対して除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告した場合は、**当該空き家等に係る敷地について、固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外されますのでご注意ください。**



空き家等に関する相談について

空き家等について、気になることがありましたら、下記の窓口へお気軽にご相談ください。

大津市役所の窓口

- 空き家全般に関するお問い合わせ 大津市役所未来まちづくり部空家対策推進室 ☎ 077-528-2899
- 持ち主がわからない空き地に雑草が生茂っている場合のお問い合わせ 大津市役所環境部環境政策課 ☎ 077-528-2760
- 樹木等が市道及び里道の通行の支障になっている場合のお問い合わせ (※国道や県道の場合はそれぞれの管理官庁へお願いします。) 大津市役所未来まちづくり部路政課 ☎ 077-528-2672
- 敷地内に『火災発生のおそれのある物品』が放置されている場合のお問い合わせ 大津市消防局予防課 ☎ 077-528-2810
- 空き家等の固定資産税に関するお問い合わせ
 - 住宅用地特例に関すること ☎ 077-528-2724
 - 家屋の固定資産税に関すること 大津市役所総務部資産税課 ☎ 077-528-2725

民間団体等の窓口

- 空き家に関する総合的なご相談 (例えば、建物の改修・解体・売却、財産の相続等) 滋賀県空き家管理等基盤強化推進協議会 ((公社) 滋賀県建築士会内) ☎ 077-522-1615
- 除草等の管理行為の代行業務 (公社) 大津市シルバー人材センター ☎ 077-525-2528