

都市環境協会は、市民に対して都市環境の保全・改善に関する事業を行い、公益の増進に寄与することを目的としています。



アスファルトや原木でしいたけも栽培されています。

春暖の候 皆様におかれましては益々ご清栄のこととお慶び申し上げます。

さて、日の出2丁目の共同菜園の近況ですが、早くも農作業が始まっています。空地となっている場所には雑草が芽を出し始めたので、急いで防草シート張りの作業を行いました。防草シートにもいろいろ種類があり、材質・性能・価格が違います。ホームセンターなどにある、ナイロン製の安価なものは、強風でめくれて、あおられた際の騒音が大きく、ご近所にご迷惑をお掛けするようです。本年度はナイロン製のものは使用しないことにします。



空き家のおはなし①

新潟市の取り組みについて

- 平成27年5月 「空家等対策の推進に関する特別措置法」が全国に施行
- 平成28年3月 新潟市空家等対策計画を策定
- 平成28年4月 空家等対策の推進に関する連携協定を締結
- 平成28年12月 空き家に関する情報提供パンフレットを作成
- 平成29年1月 空家等対策の推進に関する連携協定を強化
- 平成29年2月 『本市は、**様々な専門団体と協力**して、空き家の活用や管理不全な空き家への対応を進めていきたいと考えています。』と宣言

当協会も連携協定に参加協力をすることを目標とし活動しています。

新潟市の空き家の現状

平成25年の住宅・土地統計調査によると、本市の空き家戸数は約44,000戸、空き家率は12.0パーセントとなっています。このうち賃貸・売却用、別荘以外の「**その他空き家**」が増加しています。(右図参照)

危険空き家も属します



空き家の現状比較
平成25年住宅・土地統計調査より



※平成15年の新潟市は、旧新潟市、新潟市、白根市、豊栄市、亀田町、巻町の集計(現在の市全域ではない)

新潟市の空き家の推移

※出典：新潟市HP

管理不全な空き家で発生しうる問題

空き家を放置した場合の問題と責任

空き家は個人の財産であり、所有者や管理者は、空き家を適切に管理する責任があります。空き家を適切に管理せず放置すると、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。



※出典：新潟市HP

想定事故例と損害額

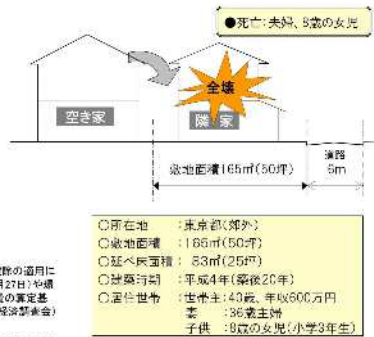
空き家の管理不全が原因で、倒壊や外壁材の落下などにより隣家の建物損害や死亡事故などの人身損害が発生させた場合、空き家所有者は、その責任を定めた民法第717条による損害賠償責任を負う可能性があります（民事上の事件については、当事者同士で解決を図ることが原則となります）。

空き家発生による外部不経済の損害額の試算結果(その2)

■倒壊による隣接家屋の全壊・死亡事故(想定)

損害区分	損害額(万円)
物件損害等	
住宅	900
家財	280
倒壊家屋の解体・処分	320
小計①	1,500
人身損害	
死亡逸失利益	11,740
慰謝料	7,100
葬儀費用	520
小計②	19,360
合計①+②	20,860

【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(築後20年)
- 居住世帯：世帯主：40歳、年収600万円
妻：36歳主婦
子供：8歳の女兒(小学3年生)

【試算方法】

物件損害は、国政府の指示次第「東日本大震災に係る被災被害の適用に関する(国土省の合理的な計費方法について)」(平成23年4月27日)や国土省の「建築物被害の査定基準、倒壊家屋等の解体工事費の査定基準」(平成23年3月19日)、「建築物工率(24年1月)」(財)財源調査センター等に基づき、独自に試算

人身損害は、「交通事故損害算定基準—実務運用と解説—」(平成24年2月23日改訂)、「(財)日弁連交通事故相談センター」等に基づき、独自に試算

空き家発生による外部不経済の損害額の試算結果(その3&その4)

■シロアリ・ネズミの駆除被害(想定)

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

【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

■外壁材等の落下による死亡事故(想定)

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

【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)

【試算方法】

「交通事故損害算定基準—実務運用と解説—」(平成24年2月23日改訂)、「(財)日弁連交通事故相談センター」等に基づき、独自に試算

※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結果」

空家特措法について

全国的に空き家問題が深刻化していることを受け、平成27年5月26日、空き家に関する施策を総合的かつ計画的に推進することを目的とした「空家等対策の推進に関する特別措置法(空家特措法)」が完全施行されました。この法律には、「所有者等の責務」として、所有者や管理者が空き家の適切な管理に努めることや、管理不全が原因で周辺に著しい影響を及ぼしている「特定空家等」に対しては、行政が「助言」や「指導」、「勧告」、「命令」等の措置を実施することができることなどが定められています。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。さらに、命令に違反した場合には、50万円以下の過料を科されます。

※出典：新潟市HP

「特定空家等」とは、以下の状態にあると認められる空き家を言います。

- 倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- 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

空き家寄附募集中
お知り合いでご検討中の方が
いらっしゃいましたら、是非
ご紹介して下さい。



お困りではありませんか?

**建物解体費、固定資産税など今後の維持費は
都市環境協会でお引き受けいたします。**

都市環境協会では空き家の寄附を受け、解体するモデル事業や、みなし課税のかからない相手への寄附の紹介も実施しております。



〒951-8077 新潟市中央区烏帽子町3109 TEL: 050-1344-0701 FAX: 025-225-1131
✉ yashinominouta@ybb.ne.jp ホームページ⇒『都市環境協会』で検索/事務局(美濃)