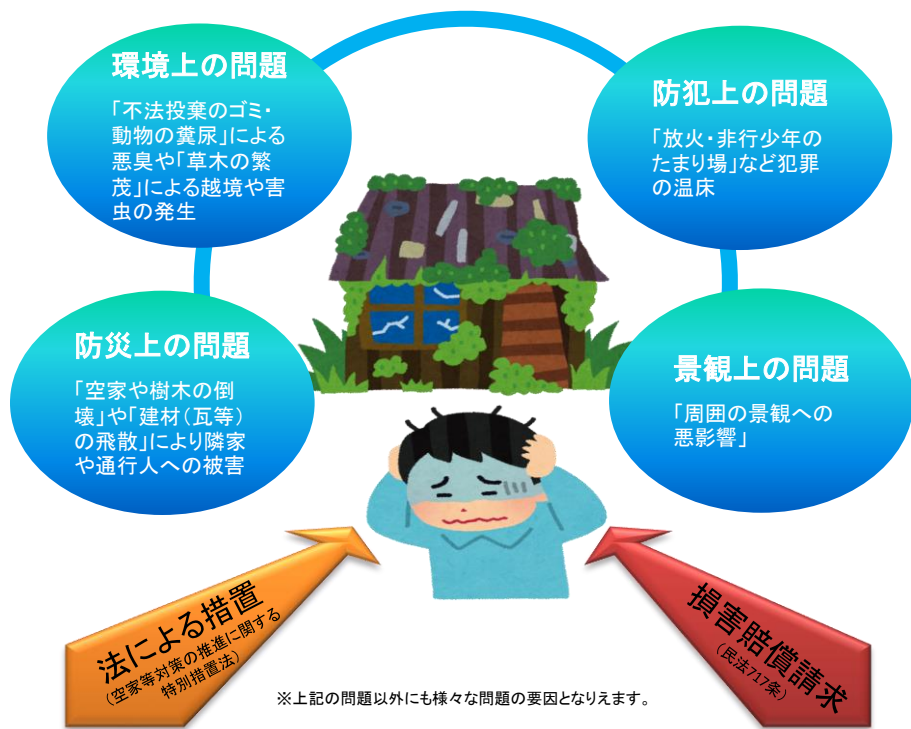


住宅をお持ちの皆様へ

～お持ちの住宅を空家にしないために～

空家が適切に管理されず放置されると...



平成26年11月27日「空家等対策の推進に関する特別措置法」(以下「法」という。)公布され、平成27年5月26日に全面施行されています。

法では、**空家等の所有者又は管理者が第一義的に空家等を適切に管理すること**(法第3条)が規定されています。

※「空家等」とは、「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(立木その他土地に定着する物を含む。)をいう。」(法第2条)

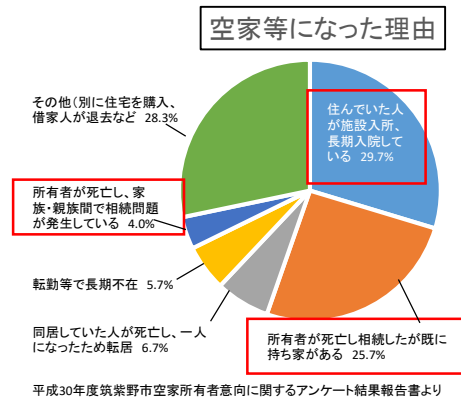


福岡県筑紫野市

①空家になる前に

1. 誰でも空家の所有者等になる可能性はあります！！

筑紫野市内にある空家等の所有者へのアンケート結果によると、空家等になった理由の約6割が所有者の「施設入所・長期入院」や「死亡」によることが原因でした。子や親族が引き継ぐと思っても「すでに持ち家がある」など住む者がなく空家になってしまう可能性があります。空家を引継ぐことは建物・庭の草木の手入れや固定資産税の支払いなど、金銭的な負担にもなりかねません。そうならないために次のような予防策をしておきましょう。



2. 空家にしないための主な予防策

(1) 家族、親族等と事前に話し合しましょう

家主の死亡や施設入所などにより空家となるケースが多数あります。誰が引き継ぐのか誰が管理するのか事前に話し合しましょう。

(2) 登記名義が前所有者のままになっていませんか

相続登記がなされず、登記簿の名義人が前所有者のままになっていると、相続の手続きに多くの時間や費用がかかってしまいます。そのままにしていると活用(売却、賃貸など)できなくなる可能性があります。

(3) 家財道具の処分を考えておきましょう

どのように処分するのか処分の費用なども事前に調べておきましょう。仏具の処分はお寺などに頼むこともできます。

空家になる原因の多くは、所有者の「施設入所」や「死亡」などです。子や孫の世代が困らないように、住めなくなる前に対策をしておきましょう。

②空家になってしまったら

1. 適切に管理しましょう

空家を放置
しておくと...



上記の状態となり、周囲へ悪影響が生じた場合、法に基づく対処がとられます。(※詳しくは次のページをご覧ください。)

放置空家もたらす被害

- ・老朽化による倒壊
- ・景観の悪化
- ・放火による火災
- ・不審者による治安悪化
- ・強風等による屋根材、外壁材等の飛散
- ・草木の繁茂による害虫等の発生

【空家もたらす損害の賠償】

・倒壊による隣地家屋の全壊と夫婦、8歳
女児の死亡事故の場合

賠償額 約2億円

・外壁材等の落下による11歳男児の死亡
事故の場合

賠償額 約6千万円

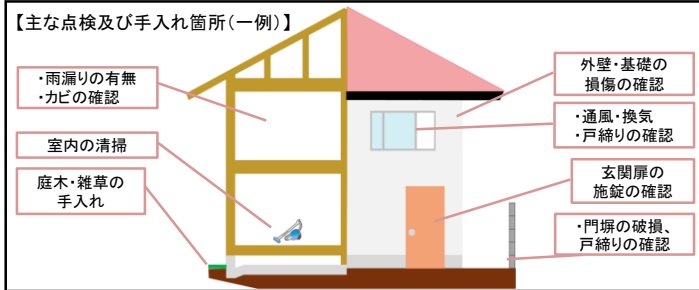
(参考)日本住宅総合センターによる損害賠償額の試算例

もしも事故が
起こると...

そうならないよう
適切に管理

人が住まない住宅は早く傷みます。通気・換気・敷地内の掃除などのメンテナンスは定期的に行いましょう。特に、**草木の繁茂**など近隣に迷惑をかけないようにしましょう。

【主な点検及び手入れ箇所(一例)】



②空家になってしまったら

2. 活用しましょう

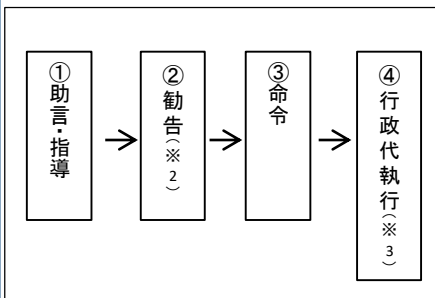
誰かが使えばメリットがたくさん！！

早い時期に空家を使うことで維持管理の負担軽減や老朽化を防ぐことができます。空家のままにしておかないよう、賃貸や売却などにより活用することも検討してみましょう。

- ・賃貸
- ・売却など

法に基づく対処について

空家が適切に管理されず老朽化し、危険な状態になったら...「**特定空家等**」(※1)となり、市は、以下の措置をとることができます。



- (※1)「特定空家等」とは、「空家等」であって以下の状態にあるもの
- 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
- (※2)法の「勧告」の対象となった特定空家に係る土地は、**固定資産税の住宅用地特例の対象から除外**されます。
- (※3)行政代執行に係る費用は、市が代執行後、所有者等に対して費用請求されます。

空家に関する相談

筑紫野市では、空家に関する様々な相談に迅速に対応するため、公益社団法人福岡県宅地建物取引業協会(宅建協会)と相談業務に関する協定を締結しています。売却、賃貸、リフォーム、解体、相続、建物や敷地内の管理など、空家に関する困りごとがある場合は、お気軽にご相談ください。

相談先	電話番号	相談内容
筑紫野市建築課 空家対策・建築計画担当	092-923-1111	空家に関すること全般
公益社団法人 福岡県宅地建物取引業 協会筑紫支部	092-923-8948	空家の売却、賃貸、リフォーム、解体、相続、管理など