

## 法に基づく対処について

所有者等は、自ら「周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努める」義務があります。(法第3条)そのため、市町村が、所有者等に対し、『空家等の適切な管理を促進するための情報の提供や助言』(法第12条)を行います。

### 《適切な管理の促進》

【イメージ図】



(所有者等)

(市町村職員)

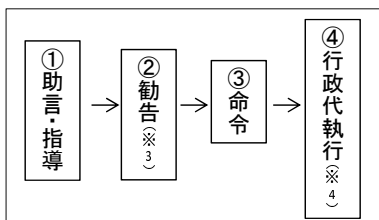
・市町村が所有者等に対して、空き家の**適切な管理の促進に資する情報の提供や助言**

『適切な管理の促進に資する情報』とは？

- 空き家の管理(チェック)すべき箇所
- 管理の方法
- 空き家を放置することで近隣へ与える迷惑な事例 など

さらに放置し続けたら...

**適切な管理をなされず空き家が老朽化し、危険な状態になったら...「特定空家等」**(※1)となり、市町村は、以下の措置をとることができます。(※2)



- (※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)特定空家への対応(措置の内容)については、市町村の判断による場合があります。
- (※3)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。
- (※4)行政代執行に係る費用は、市町村が代執行後、所有者等に対して費用請求されます。

県内市町村空き家対策窓口担当課一覽

市町村	窓口担当課	電話番号	市町村	窓口担当課	電話番号	市町村	窓口担当課	電話番号
北九州市	空き家活用推進室 監視指導課	093-582-2777 093-582-2918	古賀市	都市計画課	092-942-1119	小竹町	総務課 まちづくり推進課 農政環境課	0949-62-1212 0949-62-1215 0949-62-1946
福岡市	建築物安全推進課	092-711-4574	福津市	都市管理課	0940-62-5036	鞍手町	総務課 政策推進課	0949-42-2111
大牟田市	建築住宅課	0944-41-2787	うきは市	住環境建設課 うきはブランド推進課	0943-75-4983 0943-76-9059	桂川町	総務課	0948-65-1100
久留米市	建築指導課 住宅政策課	0942-30-9089 0942-30-9139	宮若市	まちづくり推進課	0949-32-0773	筑前町	都市計画課	094-642-6642
直方市	総務・コミュニティ推進課 企画経営課 環境整備課	0949-25-2223 0949-25-2230 0949-25-2123	嘉麻市	防災対策課	0948-62-5690	東峰村	総務課	0946-72-2311
飯塚市	住宅政策課	0948-22-5500	朝倉市	都市計画課 ふるさと課	0946-22-1115 0946-28-7603	大刀洗町	住民課 地域振興課	0942-77-2141 0942-77-0173
田川市	安全安心まちづくり課 建築住宅課	0947-85-7114 0947-85-7152	みやま市	企画財政課	0944-64-1504	大木町	建設水道課 産業振興課	0944-32-1064 0944-32-1063
柳川市	生活環境課	0944-77-8485	糸島市	危機管理課	092-332-2110	広川町	環境衛生課	0943-32-1138
八女市	防災安全課	0943-24-8146	那珂川町	安全安心課	092-408-4736	香春町	総務課	0947-32-2511
筑後市	防災安全課	0942-65-7260	宇美町	環境課	092-934-2226	添田町	防災管理課	0947-82-4002
大川市	都市計画課	0944-85-5604	篠栗町	都市整備課	092-947-1225	糸田町	総務課	0947-26-1231
行橋市	環境課	0930-25-1111	志免町	生活安全課	092-935-1001	川崎町	防災管財課	0947-72-3000
豊前市	生活環境課	0979-82-1111	須恵町	地域振興課	092-932-1438	大任町	総務企画財政課	0947-63-3000
中間市	都市計画課	093-246-6155	新宮町	地域協働課	092-963-1734	赤村	産業建設課	0947-62-3000
小郡市	協働推進課	0942-72-2111	久山町	経営企画課	092-976-1111	福智町	総務課	0947-22-0555
筑紫野市	建築課	092-293-1111	粕屋町	協働のまちづくり課	092-938-0173	苅田町	くらし安全課	093-588-1037
春日市	安全安心課	092-707-1177	芦屋町	環境住宅課	093-223-3540	みやこ町	住民課	0930-32-2510
大野城市	安全安心課	092-580-1898	水巻町	管財課	093-201-4321	吉富町	住民課 企画財政課	0979-24-1124 0979-24-4071
宗像市	地域安全課	0940-36-5050	岡垣町	都市建設課	093-282-1211	上毛町	住民課	0979-72-3111
太宰府市	都市計画課	092-2921-2121	遠賀町	都市計画課	093-293-1234	築上町	環境課 企画振興課	0930-52-0001 0930-56-0300

(発行元：福岡県建築都市部建築指導課企画係 電話092-643-3720)

# 住宅をお持ちの皆様へ

## 環境上の問題

「不法投棄のゴミ・動物の糞尿」による悪臭や「草木の繁茂」による越境や害虫の発生

## 防犯上の問題

「放火・非行少年のたまり場」など犯罪の温床

## 防災上の問題

「空き家や樹木の倒壊」や「建材(瓦等)の飛散」により隣家や通行人への被害

## 景観上の問題

「周囲の景観への悪影響」

法による措置  
(空家等対策の推進に関する特別措置法)

損害賠償請求  
(民法717条)

※上記の問題以外にも様々な問題の要因となりえます。

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)

急に空き家の所有者等になることなんてないんじゃないの？



## 誰でも空き家の所有者又は管理者(「所有者等」)になる可能性はあります!!

●ケース1  
一人暮らしをしていた高齢の親が施設に入ること。



●ケース2  
親(親族)が亡くなり、実家を相続すること。



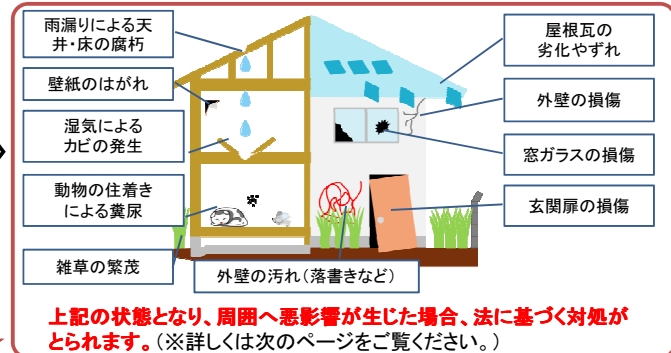
(その他)  
・転勤になり、家族で引っ越すことに。

・維持管理が大変なのでマンションへ引っ越した。

など様々な要因により、誰でも「**空き家の所有者等**」になる可能性があります。

放置  
しておく...

こうなる  
前に

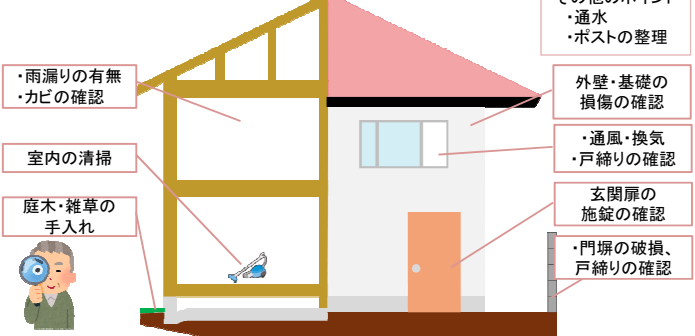


## 適切な管理

### 「定期的な点検・お手入れ」や「荷物の整理」が重要!!

定期的な点検とお手入れを月1回程度は実施しましょう。  
また、大雨、台風、地震、大寒波への備え、その後の点検を行いましょう。  
荷物を整理することでスムーズに「活用(売却・賃貸等)」へも繋がります。

#### 【主な点検及び手入れ箇所(一例)】



※「凍結破裂による漏水」「漏電による火災」防止のため、電気・水道・ガスは必ず**閉栓**等しましょう

※上記は一例であり、住宅によって、点検・手入れの必要箇所が異なる場合があります

Q.遠方に住んでいるため、定期的な点検や手入れができない場合は、どうすればいいの？

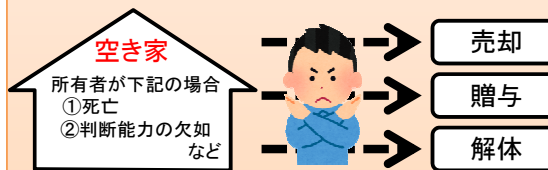
A.「遠方に住んでいる」、「施設に入所している」などの理由により、自身で定期的に点検やお手入れが困難な場合などは、民間事業者が実施している「**空き家管理サービス**」を利用し、適切な管理を行うことも1つの方法です。

#### 具体的な管理内容(例)

【外部】:建物外観チェック・庭木雑草確認・郵便物回収転送 等  
【内部】:建物内観チェック・通気及び換気・内部簡易清掃 等  
※上記は一例であり、空き家管理サービスを実施している会社により内容が異なる場合があります。

## 相続(権利関係の整理)

### 居住中から空き家になった時のことを考えましょう!!



※上記の行為は「権利関係の整理」がされていなければ、できません!

#### ①「空き家」になった時の方針の検討

今後、誰も居住しなくなる可能性が高い家屋の場合には、事前に「今後、その家屋をどうするか(相続放棄を含む。)」を検討し、遺言や贈与等の対策を講じましょう。

#### 対策例

#### ②必要な手続きの確認と実施

所有者が死亡した場合、すぐに行動できるように相続登記等の手続きを確認し、所有者が死亡した後は、速やかに必要な手続きをしましょう。

Q.「相続放棄」とは、どのような制度ですか？

A.所有者が亡くなって、3ヶ月以内に裁判所で手続きをすれば、財産の権利を放棄できます。ただし、正式な相続者が決まるまでは管理義務があります。

○空き家の発生を抑制するための特例措置の創設  
(平成28年度国土交通省税制改正より)

相続人が、相続により生じた古い空き家(※1)又は当該空き家の除却後の敷地を平成28年4月1日から平成31年12月31日までの間に譲渡(※2)した場合(※3)、譲渡所得から3000万円を特別控除されます。(お近くの税務署へご相談ください。)

(※1)被相続人のみが居住していた旧耐震基準(昭和56年5月以前建築)の戸建て住宅等であり、相続を機に空き家となったもの。

(※2)相続以後3年を経過する日の属する年の12月31日までに譲渡した場合に限る。

(※3)※1のうち耐震性のないものは、耐震リフォームをした場合に限る。

## 活用

### 人が住んでいない住宅(空き家)は、早く傷むため活用の検討をしましょう!!

「活用」とは、「売却」や「賃貸」などがあり、**不動産業者等(※1)**へ相談しましょう。一般的な売却・賃貸以外に「**定期借家制度**」や「**DIY型賃貸借契約**」などがあります。(※2)

(※1)不動産業者以外にも「空き家所有者等」と「希望者(空き家を購入又は賃貸したい人)」をマッチングさせる「空き家バンク」制度を設けている市町村もあります。実施市町村はこちらで確認できます。

<http://www.pref.fukuoka.lg.jp/contents/akiyataisaku.html>

(※2)「定期借家制度」:期間を限定した契約

「DIY型賃貸借計画」:借主がリフォームを行う契約  
相談については、不動産会社へご相談ください。

#### ●「住まいの健康診断」

福岡県では、中古住宅の取引を円滑に進めるため、売却予定の中古住宅に対して、住まいの専門家が建物検査を行い、建物の状態を明らかにすることを「**住まいの健康診断**」で実施しています。

○売り主のメリット

- 1 建物の状態がわかる
- 2 成約しやすくなる
- 3 取引後のトラブルが減少

○買い主のメリット

- 1 建物の状態がわかる
- 2 計画的にメンテナンスできる
- 3 住宅ローン優遇(※一部の金融機関に限る)を受けられる



#### ●住宅(空き家)を**除却(解体)**

活用(売却・賃貸)が困難な住宅(空き家)については、**除却(解体)をして「土地」を活かす方法**もあります。

※土地の活用の可能性は、**土地の周辺状況などによって異なります**。除却(解体)を行う前に、建築士や不動産業者へ相談しましょう。



Q.「除却(解体)」にかかる費用が賅えないけど、どうすればいい？

A.一部の金融機関では、「**解体ローン**」等を取り扱っています。また、「**解体費用**」を補助している市町村があります。※詳しくは、各機関へお問い合わせください。



### 「空き家のリフォーム・その他(建物に関する内容)」について

- 福岡県中小建設業協同組合  
Tel.092-621-7035
- (一社)日本住宅リフォーム産業協会九州支部  
Tel.092-726-6610

### 「相続・遺言・相続人不在者」について

- 福岡県司法書士会  
Tel.092-722-4131

### 「土地・建物登記、不動産の特定」について

- 福岡県土地家屋調査士会  
Tel.092-741-5780

### 「売買・賃貸」について

- 福岡県宅建物取引業協会  
Tel.092-631-2103(相談専用)  
相談日:月~金曜日  
時間:10~15時(12~13時は除く)  
相談方法:来所・電話(予約は不要)

- 全日本不動産協会福岡県本部  
Tel.092-461-1125(事務局)  
相談日:毎月第2水曜日  
時間:13:30~16:30  
相談方法:来所(事前予約が必要)

### 「住まいの健康診断」について

- (一財)福岡県建築住宅センター  
Tel.092-781-5169