



## 特集 空き家を考える

● 問合せ先 土木管理課公園・空き家対策係 (☎☎2484)

近年、少子高齢化や人口減少を背景に、増え続ける空き家が全国的な社会問題となっています。それは伊万里市でも例外ではなく、市内のいたるところに空き家が存在し、その対策が課題となっています。

しかし、空き家そのものが悪いわけではありません。適正に管理されている空き家は、他人に迷惑をかけることなく、その財産的価値も大きく下がることがありません。管理されずに放置されてしまうことで、さまざまな問題へとつながってしまうのです。

「うちに関係ない」と思っていますか。住宅の管理や空き家の問題は、決して他人ごとではありません。家族や親戚が集まる機会に、家の将来について話し合ってみましょう。



## 市内の空き家の現状

市内に1400戸以上

平成28年度に市が実施した空き家の実態調査によると、市内に空き家は1451戸あるという結果が出ています（調査対象は戸建住宅、店舗、店舗兼住宅、長屋）。

この中には、まだ人が住めるものから倒壊のおそれのあるものまでさまざまなものがあり、空き家に関する相談窓口である市土木管理課には、毎年約20〜30件（継続案件を

除く）の相談や苦情が寄せられています。

相談の内容としては、「家屋の老朽化に伴って瓦が浮いたり、トタンが剥がれかけたりして、強風により飛ばされてこないか心配だ」というものや、「建物が倒壊したり、傾いたりして倒壊の恐れがあり不安だ」というもの、「空き家の庭木が隣家まで伸びてしまっていて迷惑している」というものなど、さまざまです。

## 市の対応

このような相談が寄せられたとき、市は、まず相談者から情報を聞き取り、現地で空き家の状態を確かめます。

次に、税務情報や住民基本台帳の情報などから空き家の所有者（相続人含む）を調査します。所有者が判明したら、空き家の適正管理について直接もしくは、文書によりお願いをします。

特に周囲の生活環境に著しく悪影響を与えているものについては、法令に基づいて、勧告、命令などのより強い行政指導を行います。

## 空き家の管理は所有者（相続人）の責務です

空き家の所有者または管理者には、防災・衛生・景観などにおいて地域住民の生活環境に悪影響を及ぼさないように、空家等を適切に管理する責務があると定められています（空家等対策特別措置法）。



先延ばしにすればするほど、解決には時間がかかります。早めに対策を。

## 対応には時間がかかることも

空き家の調査を進めていくと、所有者が死亡していたり、市外に転出していたりする場合などがあります。また、相続登記がなされていないため、何人もの相続人がいて権利関係が複雑になっている場合などは、調査に時間を要します。このため、状況の改善までに時間がかかってしまうことがあります。



## 緊急安全措置

市に寄せられる相談の中には近隣住民や第三者に対して危険が差し迫った、緊急の対応を要する空き家があります。そのような空き家の所有者が、市からの指導に対し即座に対応しない場合、または所有者が不明の場合、緊急安全措置として市が必要最低限の応急措置を行うことがあります。

緊急安全措置に要した費用は、空き家の所有者へ請求することになります。

### 平成30年度に市が実施した緊急安全措置の例

- ◆屋根瓦が複数枚めくれあがり、強風が吹けば歩道などに落下する恐れがあったため、瓦を元に戻すなど、屋根の補修を行った
- ◆道路に面した玄関に設けられた下屋が朽ちて危険な状態だったため、下屋部分を撤去した
- ◆瓦の重みで屋根が変形し、道路や隣家に瓦が落下していたため、今後落下の危険性が高い瓦を取り除いた
- ◆トタンや金属片などが空き家の裏庭に積んであり、強風が吹けば飛散する恐れがあったため、ブルーシートで覆った



空き家の何が問題なのか

放置することのリスク

人が住まない家は、放っておけばどんどん傷んでいくものです。適正な管理を行わず、空き家を放置した場合、どのようなリスクがあるでしょうか。

例えば、屋根や外壁が傷んで、瓦や外壁材などが落下して隣家や行人に被害をおよぼすおそれがあります。第三者にけがをさせたり死亡させ

たりした場合、損害賠償額は非常に高額になることが考えられます。

また、不審者の侵入やゴミの不法投棄につながってしまったり、動物や害虫の住みかとなってしまうたりするなど、防犯上や衛生上、悪い影響を及ぼすことも考えられます。放置された空き家は、所有者にとって大きなリスクとなるだけでなく、空き家の周

辺に住む人たちにとってもリスクになるのです。

特定空家等

悪影響を及ぼすおそれが著しい場合、市はその空き家を特定空家等に認定します。認定されると、その所有者は、法律に基づく指導や勧告、命令を受けることになります。そうなるってしまうと、宅地に適用される固定資産税の特例措置が解除されて税負担が増えたり、撤去などの命令に従わない場合、過料が科されたりしてしまいます。

**建物の破損・倒壊**  
隣家や行人にぶつかるなどの被害を与えることに…



**不審者や動物の侵入、不法投棄**  
治安や衛生面の悪化を招くことも…

**庭木や雑草の繁茂**  
景観を損ねるほか、害虫の発生原因になることも…

空き家の放置で損害賠償責任を負う可能性も

管理不全が原因で起きた事故は、その所有者が賠償責任を負う可能性があります。

【外壁材などの落下による死亡事故（想定）】

被害者：11 歳男児  
損害額＝5,630 万円

【シロアリ・ネズミ・雑草の被害（想定）】

被害内容：空き家のシロアリ、ネズミが隣家へ侵入し、被害を受けた。また、雑草繁茂により草刈りを行った。  
損害額＝23 万 8000 円

※出典：（公財）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』

特定空家等に認定されると・・・



《 特定空家等に認定される条件 》

- ①倒壊等著しく保安上危険となる恐れがある
- ②著しく衛生上有害となる恐れがある
- ③適切な管理が行われず著しく景観を損なっている
- ④その他周辺の生活環境の保全のため放置できない

特定空家等に認定

助言・指導

勧告

住宅用地特例の対象から除外

命令

違反をすると最大 50 万円以下の過料

行政代執行

解体などにかかる費用は所有者が負担



## 危険な空き家にならないために

### 危険な空き家にならないために

所有する空き家を特定空家等のような危険な空き家にするためにはどうすればいいでしょうか。

市に寄せられる空き家に関する相談や苦情の原因の多くは、空き家の所有者が、建物や土地の適正な管理を行っていないことにあります。つま

り、適正な管理を行うことで、周辺に迷惑をかける空き家になることを未然に防ぐことができるのです。自分で管理することが難しい場合は、身近な人に手伝ってもらうか、シルバー人材センターや民間の管理会社などに依頼しましょう。傷みが激しく、管理や修繕が難しい場合は、早めに解体

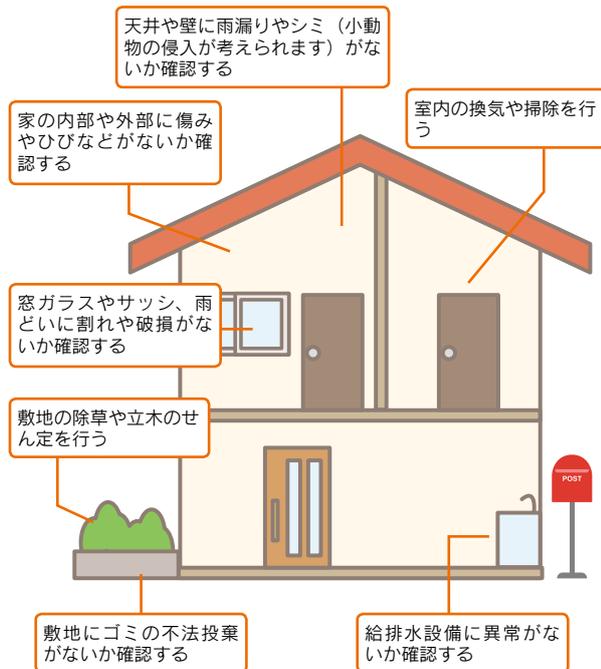
土地や建物を相続したら、必ず所有権登記をしましょう。登記をしていないと、売却しなくてもできない、ということになりかねません。相続人の存在、不存在が明らかでない場合や、相続人全員が相続放棄した場合などは、財産管理人制度が活用できます。詳しくは裁判所や弁護士事務所、司法書士事務所へお尋ねいただくか、市の市民相談(無料)を利用してください。

### 相続したら必ず登記を

## 空き家管理のポイント

空き家の管理は定期的に(月に1回程度)行いましょう。定期的な管理ができない場合は、業者などに委託する方法もあります。適正に管理し、問題の発生を防ぐとともに、建物を良い状態に維持することで、次の活用につなげましょう。

また、遠方に住んでいる場合、万が一の事態に備え、地元の自治会などに連絡先を伝えるようにしましょう。



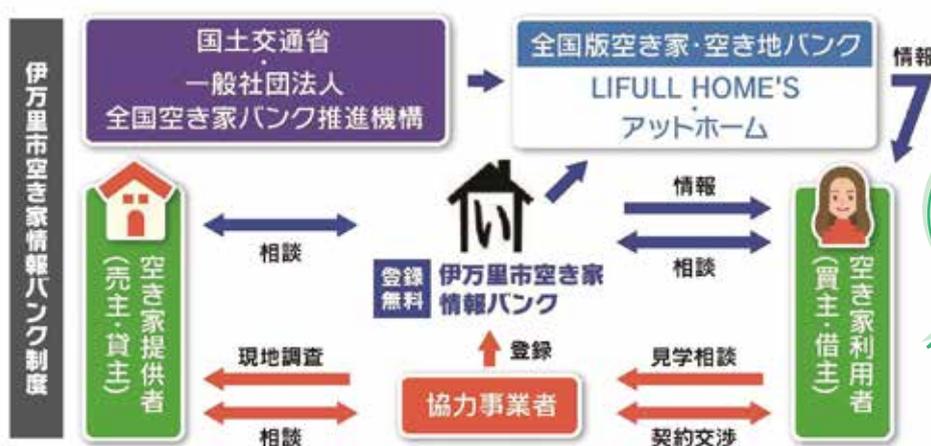
◆点検などで異常があれば、早急に修繕しましょう

## 活用しましょう 空き家情報バンク

市空き家情報バンク制度は、所有する空き家の売却や賃貸を希望する人に、市と協定を締結した宅建業者(協力事業者)を通して、空き家情報バンクに情報を登録してもらい、市ホームページに掲載して、空き家を買いたい人や借りたい人に情報を提供するものです。

詳しくは問い合わせてください。

●問合先 伊万里暮らし応援課移住・定住推進係 (☎2172)



管理するだけではない、まだ十分住める家なので利活用したい、と感じている人にお勧めの制度です。



## 家の『終活』考えませんか

### 家も大切な家族の一員

まだ家として住むことができる空き家、もう建物としての体をなしていない空き家、いろいろな空き家が市内にあり、それぞれに必ず所有者や相続人がいます。中には、空き家をお荷物のように感じている人もいます。でも、考えてみてください。その空き家にも新築だった時があり、住んでいた家族がいたのです。そこにはきっと家

族の笑顔があったことでしょう。引越すときには、少なからず惜しまれていたのではないのでしょうか。

また、あなたが今住んでいる家も、将来、さまざまな事情によって空き家になってしまいう可能性はあるのです。

家も家族の一員です。最後まで適正に管理できるように、今のうちから備えておきましょう。

家の終活を、家族みんなで行いましょう。



## よくある質問



### Q 空き家を売りたい・貸したい

A. 不動産業者に相談してください。伊万里市空き家情報バンク制度について詳しく知りたいという場合は、市伊万里暮らし応援課 移住・定住推進係に連絡してください。協力事業者の一覧表も移住・定住推進係にあります。

### Q 解体を検討しているけどどうすればいいの？

A. 解体工事を行っている業者に相談してください。解体業を行っている業者を全く知らないという場合は、市土木管理課に連絡してください。市で把握している市内業者の一覧表を送ります。見積もりを取る場合は、複数社取って費用の比較をしてみましょう。

### Q 空き家の解体補助金はないのですか？

A. 空き家の解体に対する補助金はあります。解体費用の2分の1（最大50万円）を補助するものです。ただし、交付には要件があります。対象の空き家が特定空家等に認定されていること、交付申請者の世帯が現在の年度を含めて3年間住民税非課税の世帯であること、などです。詳しくは市土木管理課まで問い合わせてください。

### Q 空き家を市に寄付したいのですが

A. 空き家とその土地を市に寄付することは可能ですが、解体補助金と同じくいろいろな条件があります。まず、寄付したい家き屋が、倒壊の危険があるなど現に危険な空き家であること。次に、補助金と同様に申請者の世帯が非課税であること。土地と建物に所有権以外の物権がついていないこと。そして、空き家が建っている土地について、空き家の解体後に、公共のために有効な利活用ができ、かつ管理を地元が行うことについて理解が得られていること、などです。