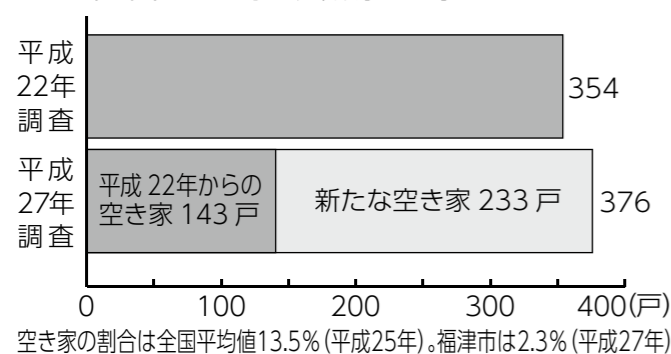


図1 福津市の空き家の戸数調べと割合



市内にはおおむね1万6千余りの一戸建て住宅があり、平成27年調査では376戸の空き家があることがわかりました。空き家の割合は全国平均値と比べるとかなり少ないといえます。ただし、一定の地域に密集する傾向が見られ、特に沿岸部や

増えています。
市内の空き家は
約380戸

空き家問題は、空き家であることが問題ではなく、きちんと管理されていないことが大きな問題です。今回の調査では、空き家のおよそ8割にあたる、2

知らないでは
済まない。
代償は重い

知らないでは済まない。代償は重い。空き家問題は、空き家であることが問題ではなく、きちんと管理されていないことが大きな問題です。今回の調査では、空き家のおよそ8割にあたる、2

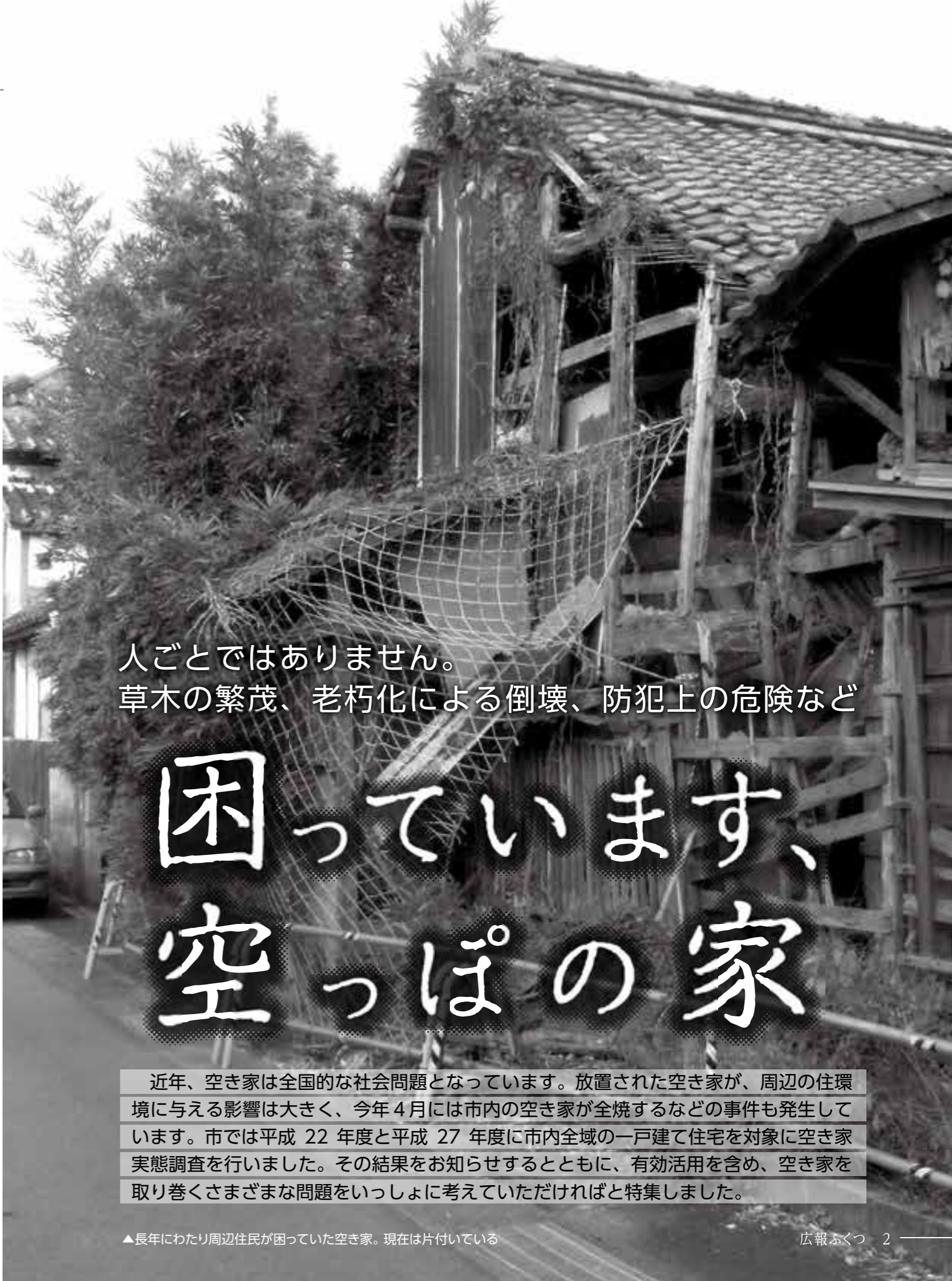
早くに開発された住宅団地では、空き家が多くなっています。平成22年の調査では、354戸でしたので、総数では22戸の増加となりますが、平成22年調査の時から空き家のままだったものは143戸しかなく、残りの211戸は解体、建替、居住などで空き家ではなくなっていました。およそ6割の敷地が活用されていて、市の人口増加の一因にもなっています。

86戸が建物や塀などに何らかの損傷が見られました。今年4月に発生した熊本地震では福津市においては幸いなことに倒壊などの大きな影響はありませんでした。しかし、台風や突風などで、空き家の屋根や壁の一部が飛び散るといった事態に陥っている空き家もかなりあります。また、庭木や草が伸び放題になっている、動物が住み着いているなど、環境・衛生・防犯上、周辺の住環境を悪化させている要因の一つとなっている空き家が多いのが現状です。

空家を含めて、土地の上にある工物の管理責任は、全て所有者にあります。万が一、管理不十分の空き家が原因で、第三者に被害を与えてしまった場合、その損害を賠償しなければならぬ責任が所有者にあります。

そのような状況から、平成26年に「空家等対策の推進に関する特別措置法(特措法)」が定められました。この法律によって、周辺の住環境に悪影響を与えている空き家(特定空家等)については、市長の権限で厳しい措置をとることができるよ

特措法に基づき、特定空家等に認められると、空き家の所有者に対して、改善の指導や助言を行い、改善されない場合は、勧告、命令という手順を経て、最悪の場合、強制撤去(行政代執行)を行うこととなります。特措法には厳しい罰則もあり、命令に背いた場合は50万円以下の過料となります。また、行政代執行では一般的な住宅でも代執行費用は数百万円かかることがあります。市は、その全額を所有者に請求します。これは、強制的に徴収できる公債権ですので、期限までに支払わない場合は、所有者の財産を差し押さえることができます。場合によっては、給与や預貯金も差し押さえの対象になります。つまり、「放っておけば、そのうち役所が壊してくれる」と考えていると、過料を科せられた上に、高額な解体・撤去費用を請求されることになってしまいます。これは、福津市に限ったことではなく、全国共通の法律です。例えば、市外に空き家を持つている人も、管理を怠ると、想像以上の責任を負うことがあるのです。



人ごとではありません。
草木の繁茂、老朽化による倒壊、防犯上の危険など

困っています、空っぽの家

近年、空き家は全国的な社会問題となっています。放置された空き家が、周辺の住環境に与える影響は大きく、今年4月には市内の空き家が全焼するなどの事件も発生しています。市では平成22年度と平成27年度に市内全域の一戸建て住宅を対象に空き家実態調査を行いました。その結果をお知らせするとともに、有効活用を含め、空き家を取り巻くさまざまな問題をいっしょに考えていただければと特集しました。

▲長年にわたり周辺住民が困っていた空き家。現在は片付いている

所有する
空き家を
負の財産としないために

**空き家となる契機は
相続にあり**

今回の調査で、空き家となった理由の1位は「相続したが他に家がある」というものでした。核家族化、少子化が進んだ現代では、住宅が余っていくのが実情です。

その一方で、市内では年に400〜500戸の住宅が新築され、年間千人以上のペースで人口が増えています。ある程度の条件が整っていれば、買いたい人、借りたい人はいますので、管理が難しいのであれば、売却や賃貸することをお勧めします。

**登記しないと
売買できません**

そこで、売却する場合に重要となるのが不動産登記です。登

記は、土地や家屋の所有者が誰なのかを法的に証明する唯一の手段です。これを怠ると、原則として、売買や賃貸はできなくなってしまう。

所有者が亡くなると、相続が発生します。相続の権利は、配偶者（夫または妻）が半分、残り半分はその子ども的人数で割るのが法定の配分です。

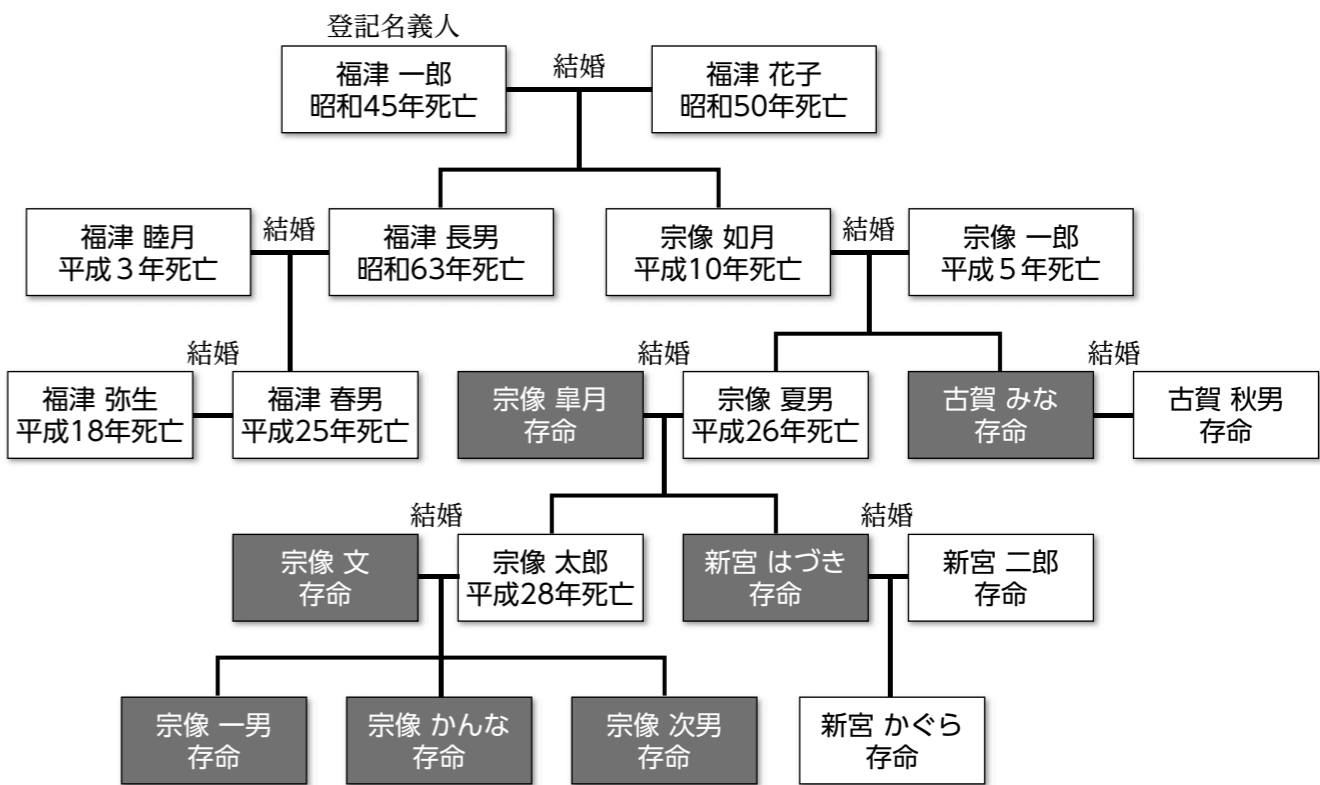
通常は、相続権がある人同士で話し合い、相続人を定めて登記をするのですが、話し合いがこじれたり、先送りしたりしてしまうと、相続権がある人が亡くなるたびに相続人が「ネズミ算式」に増えてしまい、手に負えなくなってしまう。

**トラブルは
突然に**

図2の相続関係図は、登記名義が「福津一郎」のまま、二代にわたって登記をしなかったケースです。

孫の「福津春男」がこの家に住み、固定資産税も払っていたので、大きな問題はなかったのですが、春男も亡くなり、空き家になってしまいました。春男には子どもがおらず、兄弟もい

図2 福津家 相続関係図 (例)



を早めにきちんとしておくことが重要です。

**決めておくことが
大事です**

所有者が相続人をあらかじめ決めておくことも大切です。

所有者に意思判断能力があるうちに、所有者と相続人で話し合い、あらかじめ決めておくことで、相続はスムーズにできます。しかしながら、生前の遺産分割協議は、法的には無効のため、遺言書を作成しておくことがいちばん確実です。法律で定

**市民に聞く
行動したからこそ解決しました**

私が住む地域には空き家が多くありました。なかでも数件、屋根瓦が落ち、壁は崩れ、今にも倒壊しそうな危険な家がありました。地域のたっくさんの人た



▲田原義郎さん 倒壊しそうな危険な空き家で、解決までに長年苦しんだという。緑町区自治会長

ちから、解決してもらえないかと相談されるものから、持ち主に話に行きましたが、一筋縄ではいきません。役所にも相談しました。役所も、持ち主に指導してくれたり、手紙を送ってくれたりしてくれました。根気強く各方面に働きかけていたところ、タイミングよく不動産関係者が動いたものですから、ほとんどが解決につながりました。困った困ったと言っているだけでは解決できません。

**成年後見制度も
有効です**

もう一つ重要なことが、後見人を決めておくことです。認知症などで意思判断ができない状態になってしまうと、遺産分割作成もできませんし、遺産分割協議もできません。

このような問題を防ぐためには、あらかじめ、後見人を定めておくことが有効です。後見人は本人に代わって権利の行使ができますので、相続登記ができませんに空き家のまま放置、という最悪の事態を防ぐことができます。

成年後見人には、任意後見人と法定後見人の二通りがあります。任意後見人は意思判断ができるうちに、後見人を定めておくもので、法定後見人は、申し立てにより裁判所が決定する後見人です。

られたいろいろなルールがありますので、「元気な内に弁護士や司法書士などの専門家に相談しておく」ことが無難かもしれません。

**空き家は
税金が上がる？**

土地の固定資産税には、住宅用地の特例制度があります。住宅の敷地については、面積に応じて1/3から1/6に課税標準額が軽減されています。

鍵となるのは「住宅」の敷地であることです。住宅は、人が住む家ですから、人が住む見込みがなくなった、あるいは住宅として使用しなくなった時点で、住宅用地の特例の適用を除外することが原則です。

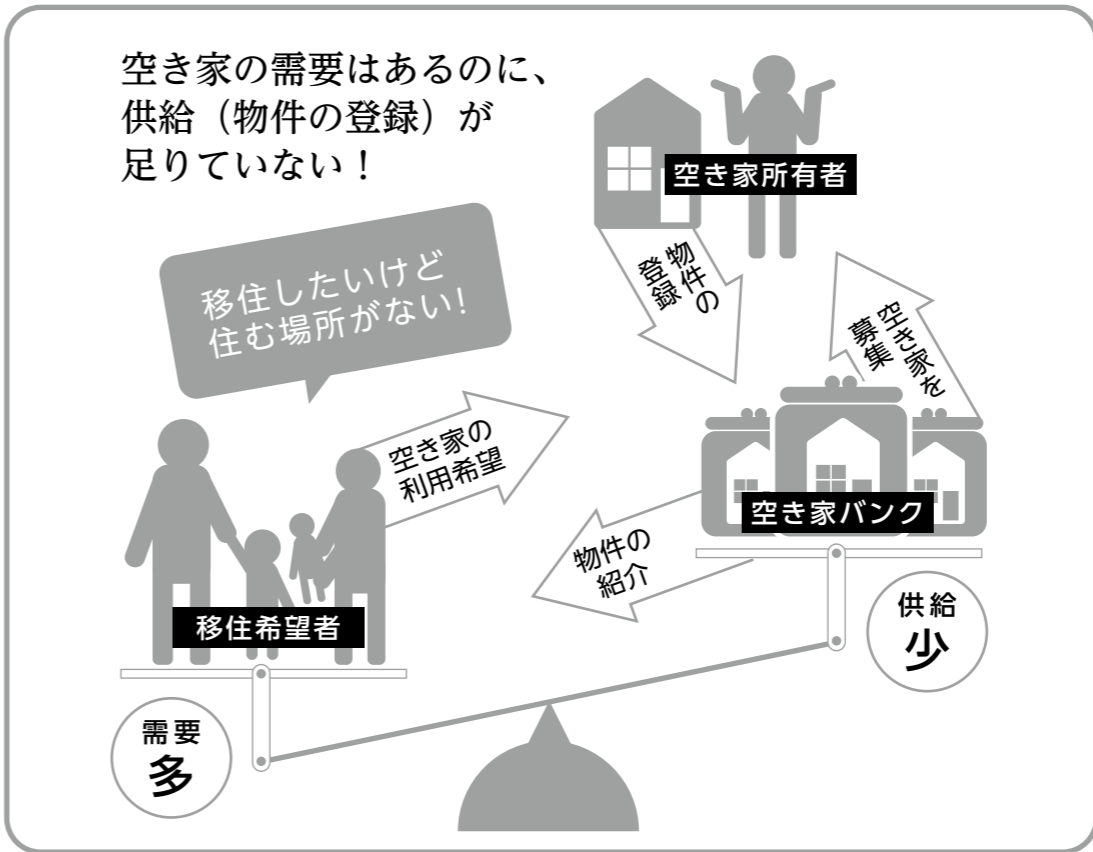
空き家を解体した場合も、当然、住宅用の土地ではなくなりますので、住宅用地の特例が除外されますし、管理不全で特定空家等と判断され、改善の勧告を受けると、住宅用地の特例は除外されます。

つまり、空き家となっても、きちんと管理され、いつでも住める状態ならば、税金が上がることはありません。

空き家を見守る サービスあり

空き家の管理は、何かと大変です。近所に住んでいれば見て回るのも大した負担ではありませんが、遠方に住んでいた場合には、見に来るだけでも一苦労になります。

そこで市では、市シルバー人材センターと協定を結び、空き家見守りサービスの紹介を行っています。年間一万円で、市シルバー人材センターが空き家を2か月に1回程度のペースで巡回し、外観の状況を確認したり、現状写真を送付したりなどするサービスです。草刈りや庭木の剪定、消毒な



空き家の需要はあるのに、供給（物件の登録）が足りていない！

空き家バンク 物件登録の流れ

- ① 登録申込**
登録申請書類を都市管理課に提出してください。
※様式は都市管理課窓口または市公式ホームページ（定住化情報プラザ）にあります。
- ② 物件の確認**
市担当者や仲介不動産業者が現地調査を行います。
- ③ 物件の登録**
空き家バンクに登録され、物件情報が市公式ホームページ（定住化情報プラザ）などで公開されます。

住まいの法律講座を開催します

空き家にもいろいろな人の思い出が詰まっています。また、地域特性などによって、個々の空き家にはそれぞれの事情があります。だからこそ、市としては一律に「解体せよ」という乱暴な対応は、できるだけ避けたいと考えています。

一方で、全く管理されておらず、危険な状態になっている空き家もあります。このような危険な空き家に関しては、これまでもいろいろな対応を進めてきましたが、厳しい対応をしないといけないものもいくつかあります。特に悪質、危険性が高いものについては、法にのっとって行政処分をすることになります。

るを得ません。

放置空き家の予防策として、相続や後見人制度など、意外に知られていない住まいの法律を解説する講習会を、福岡県司法書士会の協力のもと、年内に開催する予定です。

所有者はもちろん、将来相続する可能性がある皆さんに、どういう決まりがあるのか、何をしておくべきなのかを知ってもらいたいと考えています。

日程や会場が決まりましたら、広報紙等でお知らせします。ぜひ御家族等で御参加ください。空き家も地域の大切な構成要素です。空き家を放置しないことが、皆さんが安全で快適な住

どの管理サービスが必要な場合は、別途費用がかかりますので、作業費の見積もりを取った上で依頼してください。

空き家を活かす方法あり

前述のとおり、福津市に住みたい、家を買いたい、借りたいという人はかなりいます。市役所には週に数件の頻度で「空き家物件を紹介して欲しい」という問い合わせが寄せられています。福津市近辺だけでなく、首都圏や関西など、県外からの問い合わせも多い状況です。

しかしながら、今のところ、紹介できる物件が少なく、せっかくのチャンスが生かされていません。住みたい人に売る、貸すことで、空き家は負の財産ではなく、利益を生む資産となりますし、周辺地域の活性化にもつながります。活用をぜひ御検討ください。

空き家バンクに登録を

「空き家を売却、賃貸したいけど、どうしたらよいか分から



▶「便利と好評です」と空き家見守りサービスを語る市シルバー人材センターの吉岡 謙夫さん

環境を守るまちづくりとなりますので、ぜひ御協力をお願いします。

◀「所有者はもちろんですが、地域の人も含めて皆さんに喜ばれるような空き家の有効活用をしたい」と津屋崎空き家活用応援団の古橋 範朗さん



ない」。そんな皆さんのために、市では平成26年から空き家バンク制度を始めました。

市内にある空き家が対象で、登録申請していただくと、市と協定を結んでいる市内の不動産業者が仲介して、売却や賃貸のお手伝いをします。

家の傷みが激しいものであっても、住宅が建っていて、建て替えが可能な物件なら登録は可能です。

津屋崎地域の空き家は

主に津屋崎地域を拠点に、民間事業者で構成する「津屋崎空き家活用応援団」が平成27年か

ら活動を行っています。

地域の人々の協力のもと、設計、不動産、建設、造園、税務、まちづくりなどのプロが集い、空き家の利活用、移住相談などを総合的にお手伝いしています。

市もこの活動の趣旨に賛同し、特に津屋崎地域への移住希望者や空き家所有者の活用相談などを橋渡ししています。

空き家に関する問い合わせ

都市管理課 ☎62・5036
市シルバー人材センター ☎43・6541 津屋崎空き家活用応援団 ☎52・9610



▲空き家に苦慮していると語る西地豊敏 都市管理課長