

平成29年5月

大野城市

はじめに



近年、我が国は少子高齢化及び人口減少時代を迎え、社会全体の構造及び社会的ニーズが変化したことに伴い、空き家等が年々増加し、大きな社会問題となっています。特に、適切な管理が行われていない空き家は、防犯、防災や衛生、そして景観などの面において、周辺の住環境へ多岐にわたって悪影響を及ぼします。

本市におきましては、平成 28 年 8 月に人口が 10 万人を突破し、現在も増加傾向にあります。将来的には減少に転じ、空き家問題が深刻化する恐れもあります。

このような中、平成 27 年 5 月に完全施行された「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づき、空き家等の発生を予防し、良好な住環境を維持する対策を総合的・計画的に実施する方針として、「大野城市空き家等対策計画」を定めました。

今後は、この計画に基づいて空き家等対策を推進し、住みやすく、安全で安心なまちづくりに努めてまいりますので、市民の皆様の一層のご理解とご協力を賜りますようお願い申し上げます。

最後に、本計画の策定に当たり、大野城市空き家等対策審議会の委員の皆様をはじめ、ご協力をいただきました関係各位に対しまして、心から感謝を申し上げます。

平成 29 年 5 月

大野城市長

井本宗司

もくじ

第1章 空き家等対策計画の趣旨	1
1. 背景	
2. 空き家等対策計画の位置づけ	
第2章 空き家等の現状	3
1. 大野城市の人口の推移	
2. 大野城市の住宅及び空き家等の現状	
3. 老朽危険家屋等調査結果	
4. 空き家等実態調査アンケート結果	
5. 空き家等における課題	
第3章 空き家等対策計画の概要	12
1. 計画期間	
2. 計画対象地区	
3. 計画対象の空き家等の種類	
4. 計画の実施体制	
第4章 空き家等対策における施策	16
1. 空き家等対策における基本方針	
2. 具体的な施策	
施策1：空き家等の把握	
施策2：空き家等の発生予防・利活用の促進	
施策3：空き家等の適正管理	
施策4：危険な空き家等への対応	
3. その他空き家等対策の実施に関し必要な事項	

資料編

1. 空家等対策の推進に関する特別措置法
2. 空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号）の概要
3. 大野城市空き家等対策審議会設置条例
4. 大野城市老朽危険空き家等除却促進事業について
5. 空き家及び老朽危険家屋等調査結果
6. 空き家等実態調査アンケート結果
7. 大野城市空き家等対策審議会委員名簿
8. 大野城市空き家等対策審議会会議内容
9. 大野城市空き家等対策検討委員会名簿
10. 関係機関等の連絡先
11. 空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針【概要】
12. 「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）【概要】

※本計画における用語

本計画において使用する用語は、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以下「法」という。）において使用する用語の例によります。

なお、本計画で対象とする空き家（*）（P12第3章3参照）は「空き家等（*）」と表記し、法に基づくものは「空家等」と表記しています。

（*）空き家とは・・・

居住用住宅及び併用住宅であって、居住その他の使用がなされていないことが常態（概ね1年以上）であるもの。

（*）空き家等とは・・・

上記空き家とその空き家に附属する工作物及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）、並びに法第2条第2項に規定された「特定空家等」。

第 1 章 空き家等対策計画の趣旨

1. 背景

近年、少子高齢化に伴い全国的に人口及び世帯数が減少し、既存の建物の老朽化などが進み、使用されていない建物は増加傾向にあります。平成 25 年住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）によると、本市における一戸建住宅の空き家の戸数は 860 戸であり、今後空き家の増加が予想され、適切な管理が行われていない空き家等の増加も見込まれます。

このような適切な管理が行われないうまま放置されている状態の空き家等は、防災・防犯・安全・環境・景観の阻害など多岐にわたる問題を生じさせ、ひいては地域住民の住環境に悪影響を及ぼすおそれがあり、早急な対策が求められています。

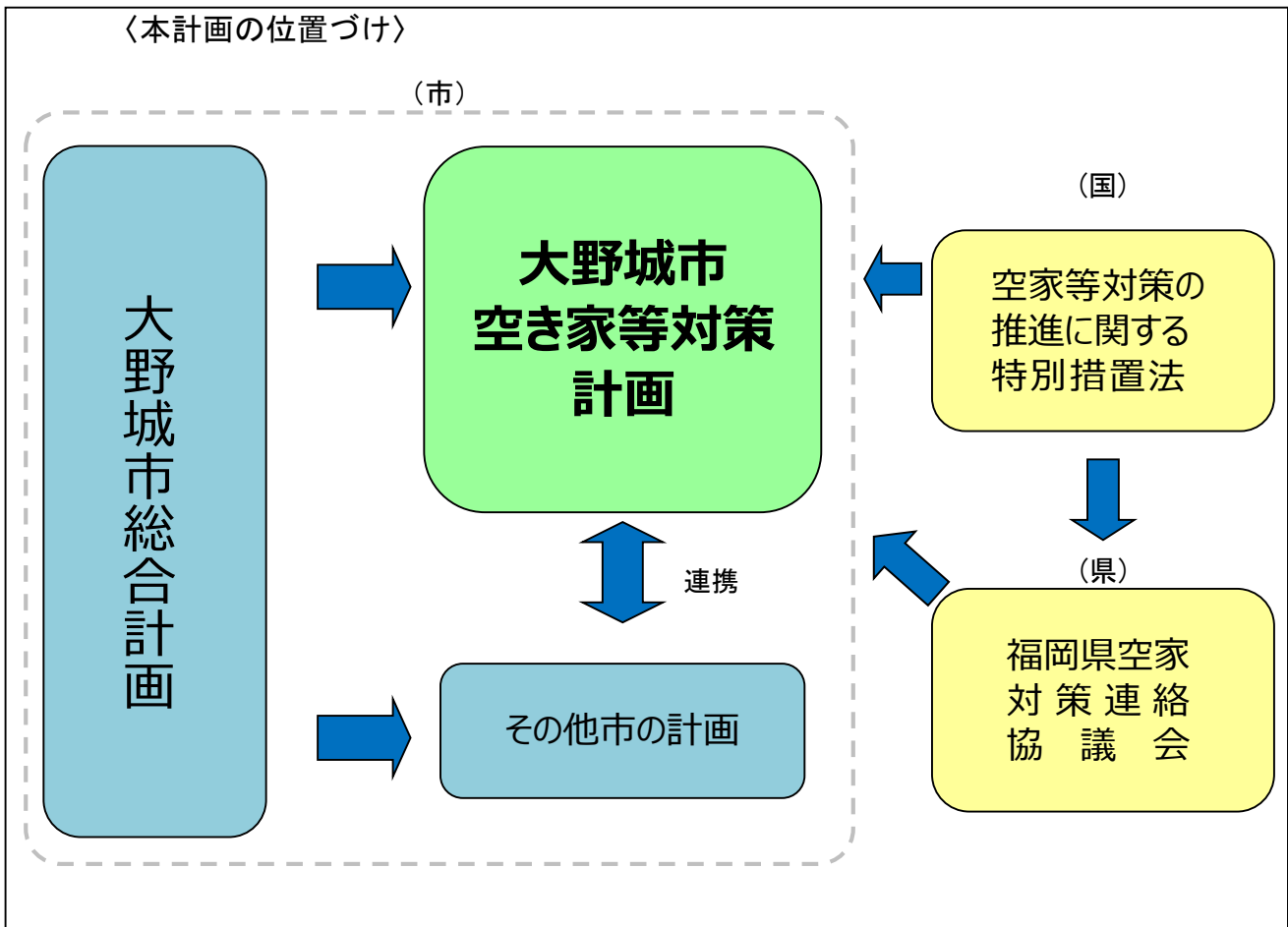
国は、この空き家等問題の抜本的な解決策として平成 26 年 11 月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下、「法」という。）を策定しました（平成 27 年 5 月に全面施行）。また、福岡県では、この法制定に先立って「福岡県空家対策連絡協議会」を平成 27 年 3 月に設立し、県及び県内全市町村並びに関係団体が一体となって空き家等の対策を総合的に推進していくこととしています。

本市においても、市民の快適で良好な住環境の維持のために、空き家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進することが求められています。

2. 空き家等対策計画の位置づけ

この「大野城市空き家等対策計画」（以下、「空き家等対策計画」という。）は、法第 6 条の規定に基づき、国が定めた基本指針に即して計画したもので、本市の地域の実情に合わせ、空き家等対策を総合的かつ効率的に推進するために策定するものであり、本市の空き家等対策の基礎となるものです。

なお、計画の推進にあたっては、「第 5 次大野城市総合計画」に基づき、その他、市の計画に定めている空き家等関連施策と相互に連携して実施することとしています。



〈参考〉法第6条第2項

○空家等対策計画

- ①空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針
- ②計画期間
- ③空家等の調査に関する事項
- ④所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項
- ⑤空家等及び除却した空家等に係る跡地（以下「空家等の跡地」という。）の活用の促進に関する事項
- ⑥特定空家等に対する措置（第十四条第一項の規定による助言若しくは指導、同条第二項の規定による勧告、同条第三項の規定による命令又は同条第九項若しくは第十項の規定による代執行をいう。）その他の特定空家等への対処に関する事項
- ⑦住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項
- ⑧空家等に関する対策の実施体制に関する事項
- ⑨その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

※下線部は空き家等対策計画に掲げるものとして法に記載されている事項（必須）

第2章 空き家等の現状

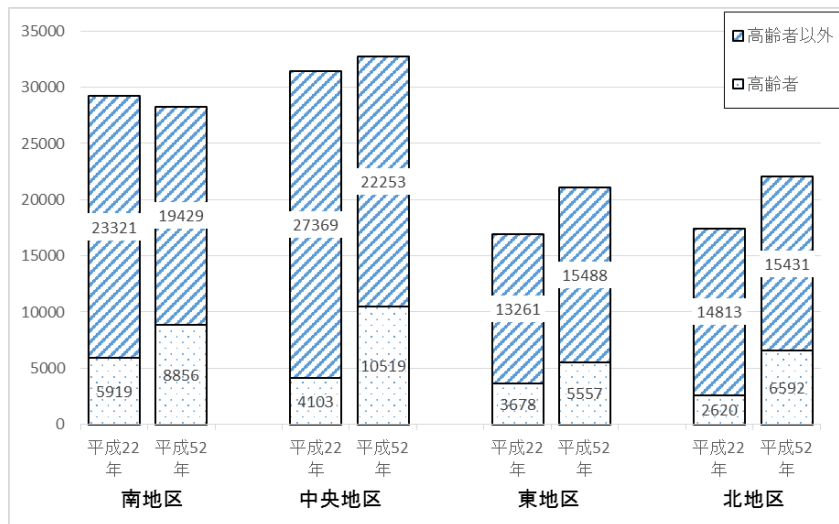
1. 大野城市の人口の推移

本市の人口は、100,057人（平成28年10月末現在）と平成28年8月に10万人の大台を超えました。九州一の大都市である福岡市と隣接している本市は、交通環境の利便性の良さもあることから、わが国の総人口が減少に転じてからも増加傾向が続いており、平成40年頃までは緩やかな増加が予想されています。

また、高齢化率（*）については20.12%（平成28年10月末現在）と福岡県全体の平均25.9%を下回り、今後も同様の傾向が続くと見込まれています。

しかし、2025年問題（*）が社会問題化しているように、本市においてもその例外ではなく、高齢化に拍車がかかることが見込まれ、所有者の高齢化に伴い、管理できない空き家の増加や空き家化が進むことが予想されます。（図1）

◇図1 コミュニティ別の人口の増減



※大野城市人口ビジョンデータより

（*）高齢化率とは・・・
市内全人口に占める65歳以上の割合。

（*）2025年問題とは・・・
団塊の世代が2025年（平成37年）頃までに後期高齢者（75歳以上）に達することにより、介護・医療費など社会保障費の急増が懸念される問題。

2. 大野城市の住宅及び空き家等の現状

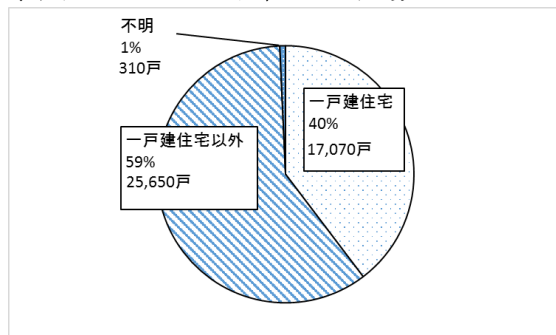
平成 25 年住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）（*）によると、本市の住宅総数は 43,030 戸であり、うち一戸建住宅が 17,070 戸、一戸建住宅以外（長屋建、共同住宅、不明分を除く）が 25,650 戸と、一戸建住宅以外の住宅が本市の住宅の約 60%を占めています。（図 2）

空き家については、総数が 4,720 戸、一戸建住宅が 860 戸、一戸建住宅以外の住宅が 3,860 戸となっており、空き家率は 11.0%で平成 20 年の調査時点からほぼ横ばいの状態となっています。福岡県全体（12.7%）と比較しても低くなっていますが、今後は増加していくことが予想されます。（図 3、図 4、図 5）

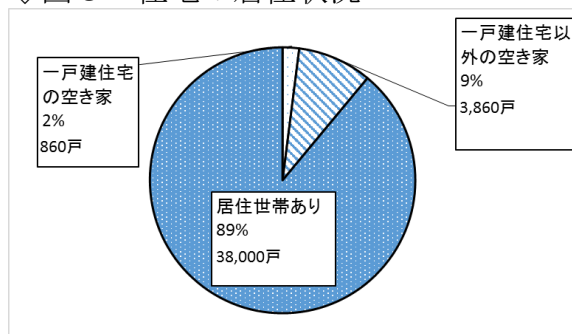
また、本市では、平成 26 年 7 月から 10 月にかけて、外観目視による空き家及び老朽危険家屋等調査（以下、「老朽危険家屋等調査」という。）を実施し、その結果 560 戸が空き家と判断されました。（調査内容については、本章 3 に記載）

本市の空き家等に関する近隣住民からの相談や苦情は、平成 25 年度から平成 27 年度まで、平均して年間約 35 件寄せられています。その内容としては、樹木の繁茂などが主なものですが、今後高齢化などの進行に伴い空き家の増加が見込まれることにより、多種多様な相談や苦情が増えることが予想されます。

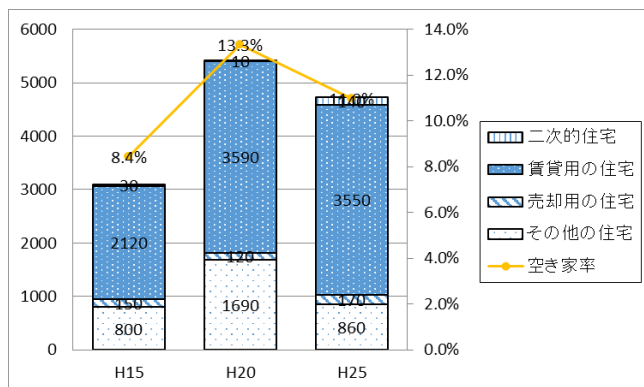
◇図 2 建て方別住宅の戸数



◇図 3 住宅の居住状況



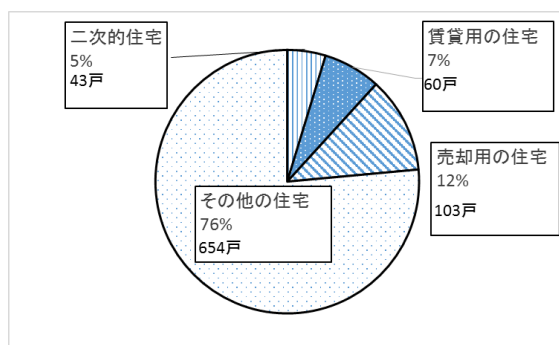
◇図4 住宅の種類別（*）に見た空き家の推移



（*）住宅の種類別とは・・・

- ・二次的住宅（別荘、その他）
別荘：週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅。
その他：ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊りするなど、たまに寝泊りする人がいる住宅。
- ・賃貸又は売却用の住宅
新築・中古を問わず、賃貸又は売却のために空き家になっている住宅。
- ・その他の住宅
上記以外の人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住者が長期にわたって不在にしていたり、建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など。

◇図5 一戸建住宅における空き家の種類別内訳



平成25年住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）より

（*）平成25年住宅・土地統計調査結果について

住宅・土地統計調査結果は、抽出による統計であり、割戻しの計算を行う際に誤差が生じています。

図5の戸数は、一戸建住宅の空き家数860戸に各割合を乗じたものです。

3. 老朽危険家屋等調査結果

本市における空き家等の現状を把握し、適正管理などの助言や指導に活用するための空き家等の実態状況資料の作成を目的として、老朽危険家屋等調査を市内全域で実施しました。

(1) 調査期間

平成 26 年 7 月 25 日～平成 26 年 10 月 31 日

(2) 調査方法

市内全域を巡回し、空き家等の把握と外観目視による建物の状態の判定を行いました。状態の判定については、建物情報の確認、老朽化状況、ごみの不法投棄状況、雑草や樹木の繁茂状況、侵入防止の措置状況、及び害虫の発生状況などの項目について行いました。

(3) 調査項目

- ①空き家としての判定（居住の有無）
- ②表札名
- ③現住所の確認（確認できる場合）
- ④仲介不動産業者等の名称
- ⑤仲介不動産業者等の連絡先
- ⑥売家又は貸家の別及び中古・新築
- ⑦建物利用形態（一般・別荘）
- ⑧建物の用途（専用住宅・長屋住宅・併用住宅（店舗併用）・併用住宅（事務所併用）等）
- ⑨建物の構造形式
- ⑩階数
- ⑪駐車場の有無
- ⑫前面道路幅員
- ⑬敷地（駐車場等）までの進入路の状況
- ⑭塀・擁壁・柵・石垣の破損状況
- ⑮侵入防止措置の状況
- ⑯構造一般の程度（基礎・外壁）
- ⑰構造腐朽又は破損の程度（基礎・土台又ははり・外壁・屋根）
- ⑱防火上又は避難上の構造の程度（外壁・屋根）
- ⑲排水設備（雨水）
- ⑳ごみの不法投棄の有無
- ㉑雑草及び樹木の状況
- ㉒害虫の発生状況
- ㉓全景・近景写真
- ㉔その他コメントなど

(4) 調査結果

◇調査戸数 (戸)

地区	空き家の戸数
南地区	179
中央地区	117
東地区	140
北地区	124
合計	560

◇住宅の内訳 (戸)

一戸建住宅戸数	居住住宅	空き家確認戸数	
		判定不能住宅 (*)	不良住宅 (推測)
18,260	17,700	560	35
			10

(*) 判定不能住宅とは・・・

建物の管理状況により、外観目視調査ができなかった住宅。

4. 空き家等実態調査アンケート結果

先に実施した老朽危険家屋等調査で把握した空き家等の所有者に対し、計画に反映させるとともに策定の基礎資料とするために、空き家等実態調査アンケート（以下、「アンケート」という。）を実施しました。

（1）調査期間

平成 28 年 2 月 22 日～平成 28 年 3 月 11 日

（2）調査方法

郵送によるアンケート調査

（3）調査対象

平成 26 年 7 月から 10 月にかけて実施した、老朽危険家屋等調査で空き家と判断した建物 560 戸の所有者を対象に、固定資産税情報や住宅地図の情報などに基づき、現状で建物がないと見込まれるものなどを除いた 351 戸の所有者にアンケートを実施しました。複数の長屋を所有する者については、代表建物について調査しました。

（4）調査項目

- ①所有者又は管理者の状況について（性別、年齢、世帯構成、空き家の建築時期）
- ②建物の状況について（空き家となっているか）
- ③空き家になった理由
- ④空き家になってからの年数
- ⑤空き家の居住可能性
- ⑥空き家の管理状況
- ⑦空き家の管理について困っていること
- ⑧空き家の活用意向、理由
- ⑨法、本市の老朽危険空き家等除却促進事業制度の認知状況
- ⑩行政支援の希望

(5) 調査結果

◇回答状況

(戸)

回答あり	168
回答なし	136
宛先不明	47
合計	351

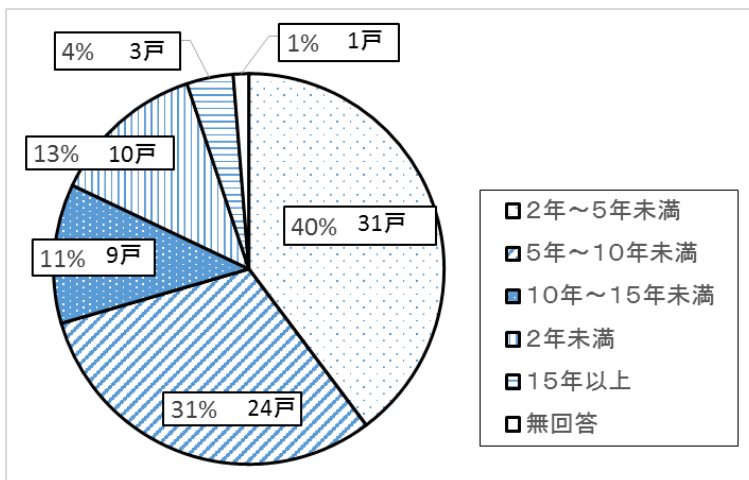
(回答率 48%)

◇建物の状況

(戸)

建物の状況	戸数
空き家となっている (使用していない)	58
一時的に空き家となっている (入院などで不在のため)	20
空き家ではない (住まいとして使用している)	38
空き家ではない (仕事場として使用している)	18
無回答	34
合計	168

◇空き家になってからの年数



◇空き家の居住可能性

(戸)

居住可能	30
小規模な修繕で居住可能	24
大規模な修繕で居住可能	19
居住不可能	4
無回答	1
合計	78

◇空き家の管理状況

(戸)

必要に応じて最小限の管理をしている	51
日常的に管理している	15
管理していない	4
その他 (具体的な管理内容など)	7
無回答	1
合計	78

◇今後の活用について（複数回答） (人)

建物・土地を売却したい	28
将来身内などが使用するかもしれないので残しておきたい	23
建物を除却して更地にしたい	19
賃貸住宅として貸し出してもよい	14
特に活用する予定はない	10
自らの居住のために使用したい	10
何かに活用したいがどうして良いかわからない	6
ボランティアや地域活動、事業所などに貸し出しても良い	5
その他（現在の状況、建替えの希望など）	9

5. 空き家等における課題

老朽危険家屋等調査及びアンケートの分析結果や空き家が増加傾向にあることから、以下に示す傾向や課題が考えられます。

(1) 空き家等の把握に関する課題

空き家等に防犯や防災上の問題が生じた場合に、速やかに対応するための市内部での連携が整っていないことが課題です。

また、空き家等の現状把握や情報管理の方法が確立していないことも課題です。

(2) 空き家等の発生予防・利活用の促進に関する課題

空き家等の発生予防の観点から、空き家となる可能性のある住宅に対する相談窓口や予防対策が整備されていないことが課題です。

また、空き家等となった住宅の利活用や流通の仕組みがないことも課題です。

(3) 空き家等の適正管理に関する課題

アンケートによると、空き家になってからの期間が短い建物が多いことや将来の利活用を希望する人が多いことから、良好な管理状態を維持していくための対策についての検討が課題です。

(4) 将来想定される課題

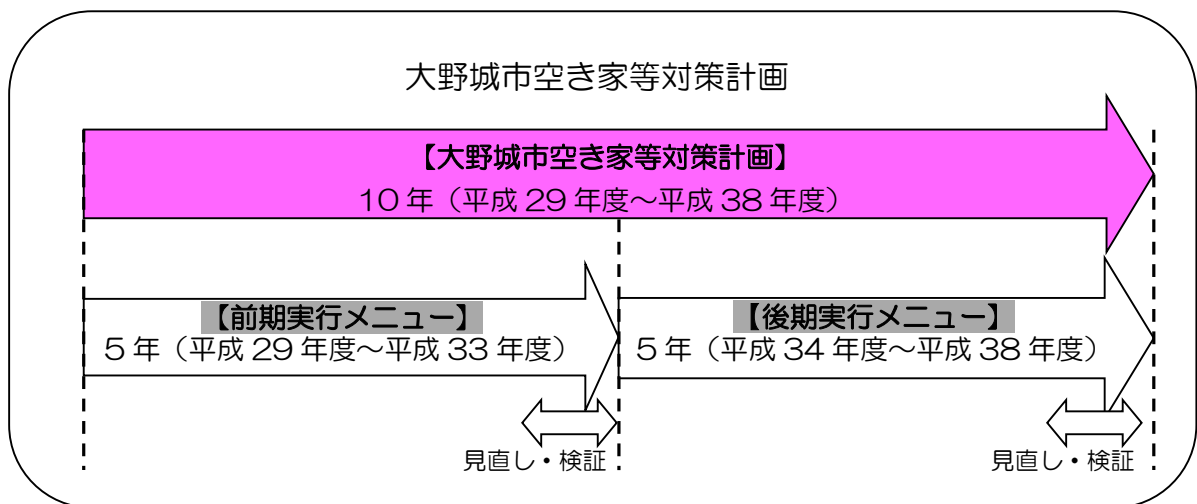
将来的に適正管理が行われていない危険な空き家等への対策や、地区ごとの空き家等への対策についての検討が課題です。

第3章 空き家等対策計画の概要

1. 計画期間

空き家等対策計画の計画期間は、平成29年度から平成38年度までの10年間とし、社会情勢の変化など必要に応じて、計画を見直していきます。

また、重点的、優先的に行う事業を明確化し、個別に前期と後期に分けた実行メニューを策定します。



2. 計画対象地区

空き家等対策計画の対象地区は大野城市内全域とします。

3. 計画対象の空き家等の種類

空き家等対策計画の対象とする空き家等の種類は、法第2条第1項に規定された「空家等」のうち、居住用一戸建住宅及び併用住宅で概ね1年以上使用されていない建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（立木その他の土地に定着する物を含む。）とします。また、法第2条第2項に規定された「特定空家等」も対象とします。

なお、本計画では、喫緊の課題である一戸建住宅を対象とし、将来的に課題の見込まれる集合住宅や店舗などの空き家等については、今後、計画を進める上で検討することとします。

〈参考〉法第2条第1項

○空家等

建築物又はこれに附属する工作物であつ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（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

〈参考〉法第2条第2項

○特定空家等

そのまま放置すれば、

- ①倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- ②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ないう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の上記4つのいずれかの状態にあると認められる空き家等。

4. 計画の実施体制

空き家等に係る問題は多岐にわたることから、統括する部局を定め、市内部の関係部局における実施体制の整備を行います。

また、所有者等（*）からの相談に迅速かつ的確に対応するために、市内部に相談窓口を設置するほか、県や専門的知識を有する関係団体と連携した体制を構築します。

（*）所有者等とは・・・
空き家等の所有者又は管理者。

（1）空き家等対策についての検討機関

本市では、空き家等対策を進めるにあたり、大野城市空き家等対策審議会（以下、「市審議会」という。）及び大野城市空き家等対策検討委員会（以下、「市検討委員会」という。）を設置し取り組んでいきます。

	大野城市空き家等対策審議会	大野城市空き家等対策検討委員会
趣旨	空き家等対策計画の作成及び変更並びに空き家等対策の実施に関し必要な事項を調査審議するために設置を行うもの	空き家等対策を進めるにあたり、市内部での意思の統一や問題・課題の共有を図り、本市の実情に即した空き家等対策計画をはじめとした空き家等の施策の検討を行うために設置を行うもの

所掌事務	①空き家等対策計画の作成及び変更並びに空き家等対策の実施に関し必要な事項の調査審議 ②その他空き家等の適正な管理に関し必要な事項の調査審議 ③特定空家等に関する事項	空き家等対策施策の検討
構成	委員 10 人以内 学識経験者及びその他市長が必要と認める者	市内部の関係部局(平成 28 年 4 月現在) (自治戦略課・総務課・市税課・ふるさとにぎわい課・コミュニティ文化課・こども未来課・子育て支援課・福祉課・長寿支援課・すこやか長寿課・都市計画課・環境・最終処分場対策課・危機管理課・安全安心課)
設置	平成 28 年 1 月 (大野城市空き家等対策審議会設置条例による)	平成 27 年 2 月

(2) 市内部の組織体制及び役割

市審議会、市検討委員会で検討する以外の内容についても、空き家等に関する事項について、市内部で連携して実施します。

(平成 29 年 4 月現在)

課名	役割
安全安心課	<ul style="list-style-type: none"> ・ 空き家等の調査 ・ 空き家等の適正管理の促進 ・ 大野城市空き家等対策審議会及びその他関係機関との連絡、調整 ・ 空き家等への措置及び対処の実施 ・ 空き家等の利活用促進 ・ 災害対策及び災害時の応急措置など ・ 固定資産税などの住宅用地特例に対する対応（空き家の譲渡所得による 3,000 万円控除に係る証明書発行） ・ その他の施策全般
環境・最終処分場対策課	<ul style="list-style-type: none"> ・ 空き家等であるかが不明な場合の環境保全及び迷惑行為のない快適な住環境の確保に関する条例に基づいた業務
危機管理課	<ul style="list-style-type: none"> ・ 災害対策及び災害時の応急措置など

建設管理課	・道路交通安全確保など
教育振興課	・通学路の安全確保 ・その他児童及び生徒の危険防止
市税課	・法第 10 条第 1 項の規定に基づいた固定資産課税台帳などの情報を提供 ・固定資産税などの住宅用地特例に対する対応

(3) 市以外の関係機関等との連携

空き家等に関する相談に適切に対応するため、以下の表に示す関係機関や民間団体など（以下、「関係機関等」という。）との連携及び協力の方法について検討します。

また、地域の住環境に与える影響が大きいことから、地域の問題として捉え、市、地域住民、関係団体等で連携を図り、空き家等の適正管理や利活用を推進し、安全で安心な住環境の構築について検討します。

(平成 29 年 4 月現在)

関係機関等	役割
福岡県	県内市町村への空き家等対策支援
弁護士	空き家の相続や登記に関する相談及び調査、財産の所有権移転手続きなどの連携
司法書士	
土地家屋調査士	
行政書士	
不動産団体	所有者等の空き家等利活用相談、管理委託、空き家バンクの充実などの連携
建設業者	空き家等の解体、改修の相談及び対応などの連携
建築士	空き家等の修繕、改善、耐震診断などの技術的な対応及び相談
福岡法務局筑紫支局	登記に関する情報における連携
春日警察署	防犯対策、危険回避のための対応など
春日・大野城・那珂川 消防本部	災害対策、災害時の応急措置など
区（自治会）	空き家等情報の共有、利活用など

〈参考〉法基本指針（平成 27 年 2 月 26 日付総務省・国土交通省告示第 1 号）

二 2（4）

市町村における相談体制の整備方針や、空家等の利活用に関心を有する外部の者と当該空家等の所有者等とのマッチングを図るなどの取組について記載することが考えられるほか、空家等の所有者等の意識の涵養や理解増進に資する事項を記載することが考えられる。

第4章 空き家等対策における施策

1. 空き家等対策における基本方針

《基本目標》

空き家等の発生を予防した安全で快適な住環境の維持 ～将来に備えた対策～

本市は、第5次総合計画において、都市（まち）の将来像として「ともに創る 個性輝く やすらぎの新コミュニティ都市」を掲げ、さらに安全で快適な住環境の目標として「ともに創る やすらぎのあるまち」の実現を目指しています。

市内に存在する空き家等は、所有者等により適切に管理が行われていれば、周辺の住環境に悪影響を及ぼさないのですが、適切な管理が行われていない状態が続くと、防犯や防災、公衆衛生や景観など、多岐にわたる問題を生じさせ、地域住民の住環境に深刻な影響を及ぼします。

これらの問題に対応するために、老朽危険家屋等調査及びアンケートなどにより判明した本市の空き家等の現状を踏まえた上で、適正な管理が行われていない空き家等がもたらす課題を分析し、空き家等対策計画を策定する必要があります。

また、高齢化、都市化などの現状から導かれる最大の課題は、今後予測される空き家等の発生の予防であることから、「空き家等の発生を予防した安全で快適な住環境の維持」を空き家等対策計画の基本目標に掲げ、取り組むこととします。

空き家等対策計画の策定及び実施にあたっては、「空き家等の把握」、「空き家等の発生予防・利活用の促進」、「空き家等の適正管理」、「危険な空き家等への対応」の4つを施策の基本柱として位置づけ、戦略的に対策を検討し、推進していきます。

〈基本方針〉

基本目標

空き家等の発生を予防した安全で快適な住環境の維持
～将来に備えた対策～

施策の基本柱

施策1

把握
空き家等の

施策2

促進
空き家等の
活用・防

施策3

適正
空き家等の
管理

施策4

対応
危険な
空き家等への

具体的な対策

対策(1)

空き家等の調査に関する事項の整備

対策(2)

空き家等情報の共有化

対策(1)

相談窓口の整備

対策(2)

空き家等の発生予防

対策(3)

空き家等の利活用の促進

対策(1)

空き家等所有者等の意識の向上

対策(2)

適正管理の促進

対策(1)

老朽危険空き家等への対策

対策(2)

特定空き家等への対策

2. 具体的な施策

本市の現状や将来像及び老朽危険家屋等調査やアンケートの結果を踏まえた上で、本市の空き家等対策における具体的な施策を次のとおり示します。

基本目標を実現するために、次の4つを施策の基本柱として、具体的に展開していきます。

施策 1	空き家等の把握
-------------	----------------

(課題)

- ・ 空き家等の現状把握について
- ・ 空き家等のデータ管理について

対策 (1)	空き家等の調査に関する事項の整備
空き家等を把握するために、調査の方法や関係機関等との連携を含めた体制を構築します。	

①空き家等調査、更新方法の確立

空き家等の情報を市だけで把握することは難しいことから、地域の実態を把握している区(自治会)へ調査協力を依頼するなど、空き家等の継続的な実態調査の方法を検討します。

空き家等の特定は、住民票、水道の使用量、建築物の使用状況や地域住民のヒアリング情報などを基に行います。

これらに基づき確認した空き家等については、登記情報、戸籍簿情報、固定資産税の課税情報などから所有者等の把握後、適正管理依頼及び啓発チラシなどの送付によって、空き家等であることを確定させます。

②所有者等が特定できない空き家等の取扱い

関係機関等の情報によっても所有者等が特定できない場合は、次のような対応を行います。

ア. 所有者等不明(相続放棄含む)の確認

法定相続人全員の相続放棄の事実について調査を実施し、法定相続人全員の相続放棄が確認された場合又は相続人が存在しない場合は、所有者等不明の空き家等として取り扱います。

イ. 所有者等所在不明の確認

所有者等確認のため送付した郵便などが返送された場合や所有者等の所在が不明な場合は、送付先の市町村に住民票の閲覧請求を行うなど調査を行った後、なおも所在が不明な場合には、過失なく所有者等を確認できないと判断し、所有者等所在不明の空き家等として取り扱います。

〈参考〉法基本指針（平成 27 年 2 月 26 日付総務省・国土交通省告示第 1 号）

二 2（3）

各市町村長が法第 9 条第 1 項に基づき当該市町村の区域内にある空き家等の所在及び当該空き家等の所有者等を把握するための調査その他空き家等に関しこの法律の施行のために必要な調査を行うに当たって必要となる事項を記載する。

具体的には、例えば空き家等の調査を実際に実施する主体名、対象地区、調査期間、調査対象となる空き家等の種類、空き家等が周辺に及ぼしている悪影響の内容及び程度その他の調査内容及び方法を記載することが考えられる。

対策（2）	空き家等情報の共有化
把握した空き家等の情報を適正に管理を行うために、データベースを整備します。	

①データベースの整備

空き家等の調査により取得した情報及び空き家等対策を行うにあたり必要な情報について、データベースの整備を行い、市内部の関係部局との情報共有を図ります。

また、個人情報であることから、取扱いについては、本市個人情報保護条例に基づき運用します。

【データベースの内容】

- ①空き家等基本情報（所在地、建物種類、階数、構造等）
- ②現地調査情報（老朽度、周辺への影響、維持管理の状態）
- ③所有者等特定情報（土地・建物所有者等の住所、連絡先等）
- ④所有者等の意向調査
- ⑤利活用の促進（情報提供等の履歴）
- ⑥適正管理の促進（助言や指導等の履歴）
- ⑦GIS（地図情報システム）へ空き家情報のプロット
- ⑧所有者等不明リスト
- ⑨特定空き家等リスト

施策 2**空き家等の発生予防・利活用の促進**

(課題)

- ・ 空き家等の相談窓口の設置について
- ・ 地域特性による空き家等の発生予防対策について
- ・ 利活用の仕組みの構築について

対策(1)	相談窓口の整備
空き家等について相談を希望する所有者等が多いと考えられることから、相談窓口を設置します。	

①総合相談窓口の設置

空き家等発生の予防のためにも、市民や所有者等から空き家等に関する相談があった場合は、安全安心課が窓口となり、市内部の関係部局及び関係機関等と連携を図り、対応する仕組みを構築します。

また、空き家等になる可能性の高い住宅についての相談窓口の設置についても併せて検討します。

なお、市民や所有者等から市に対して、相談・連絡などがあった場合、その内容に応じて3つのパターンに分け、対応を検討します。

【3つの相談パターン】**ア. 市内部で対応ができる場合**

市内部で連携して対応し、担当部局から相談者へ回答。

イ. 県・関係団体等と連携することで対応できる場合

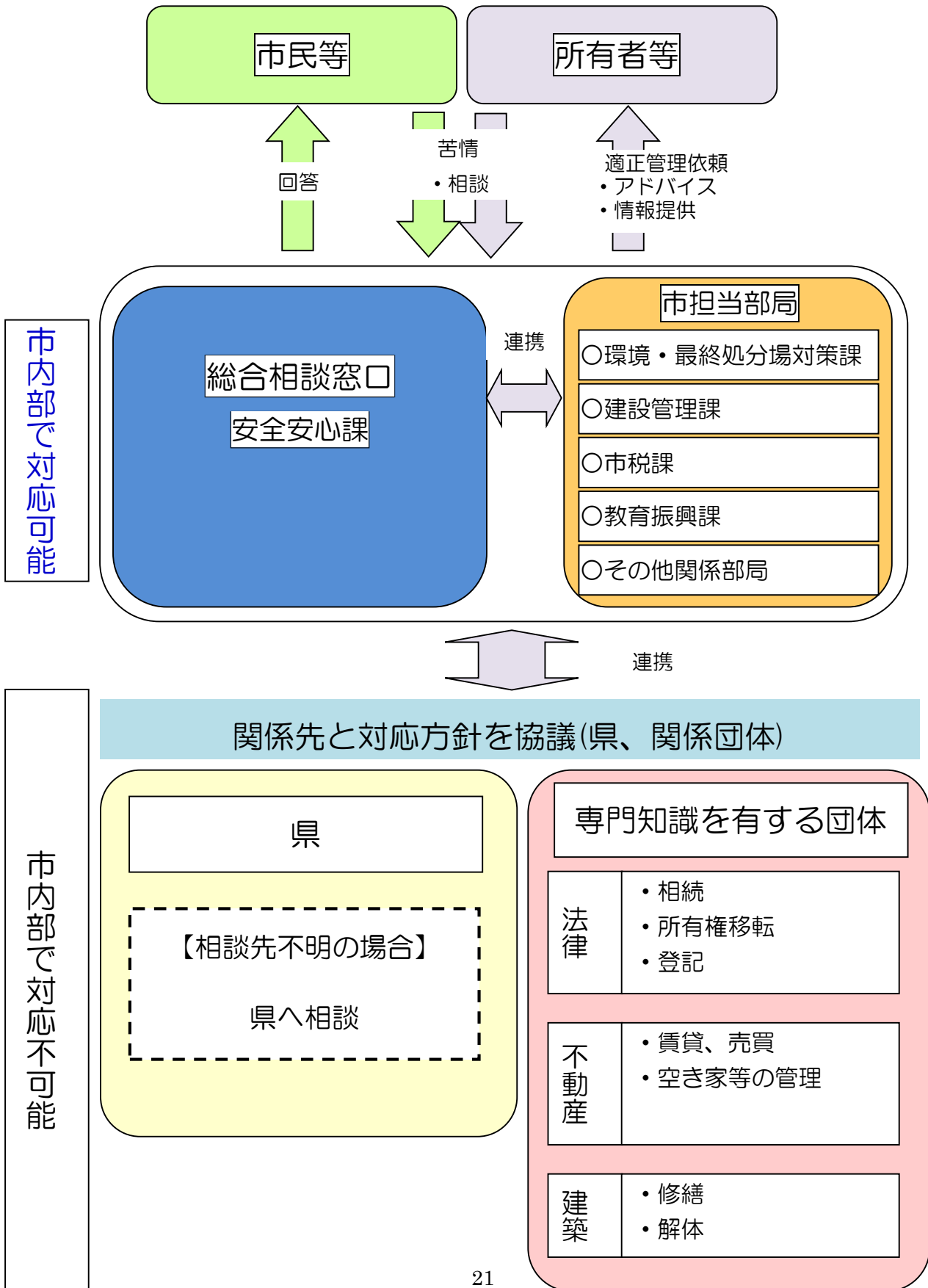
市が県又は関係団体等と協議し、市から相談者へ回答。

ウ. 相談先が不明な場合

市が県に相談し、県は庁内関係部局や関係団体等と協議し、対応窓口を選定。回答可能な部署・団体より市へ回答後、市から相談者へ回答。

〈実施体制（案）〉

（平成 29 年 4 月現在）



対策（２）	空き家等の発生予防
空き家等の問題を未然に防ぐためには、まず空き家等を発生させない対策が必要です。	

①将来に備えた啓発

今後、空き家等となる可能性が高い独居高齢者などへ、今後の建物の管理について啓発を行う必要があります。その際、市だけではなく、関係団体等との連携についても検討していきます。

②地区別の予防対策

市内の南・東地区では宅地開発に伴う一戸建住宅が多く、一方、北・中央地区のＪＲ及び西日本鉄道の線路沿いでは賃貸住宅が多いなど、住宅を取り巻く環境が異なっていることから、地域特性に応じた計画や地域住民に、空き家等の問題を地域の課題として認識してもらう啓発などを検討します。

③補助金の活用等

空き家等に関する国、県の補助金や市の補助制度等について情報を発信し、それらを活用することにより空き家等が発生しにくい環境づくりを行います。

(平成 29 年 4 月現在)

補助金名	担当部署
大野城市木造戸建て住宅耐震改修補助金	大野城市都市計画課
福岡県木造戸建て住宅耐震改修促進事業補助金制度	福岡県
耐震診断アドバイザー派遣制度	住宅センター
福岡県既存住宅流通・多世代居住リノベーション推進事業補助金	福岡県
住まいの健康診断	住宅センター

対策（３）	空き家等の利活用の促進
所有者等に対して空き家等の利活用を促すとともに、アンケートの結果を踏まえ、区（自治会）をはじめとした地域との連携や関係団体との利活用などの方法について検討します。	

①空き家バンク事業などの検討と活用

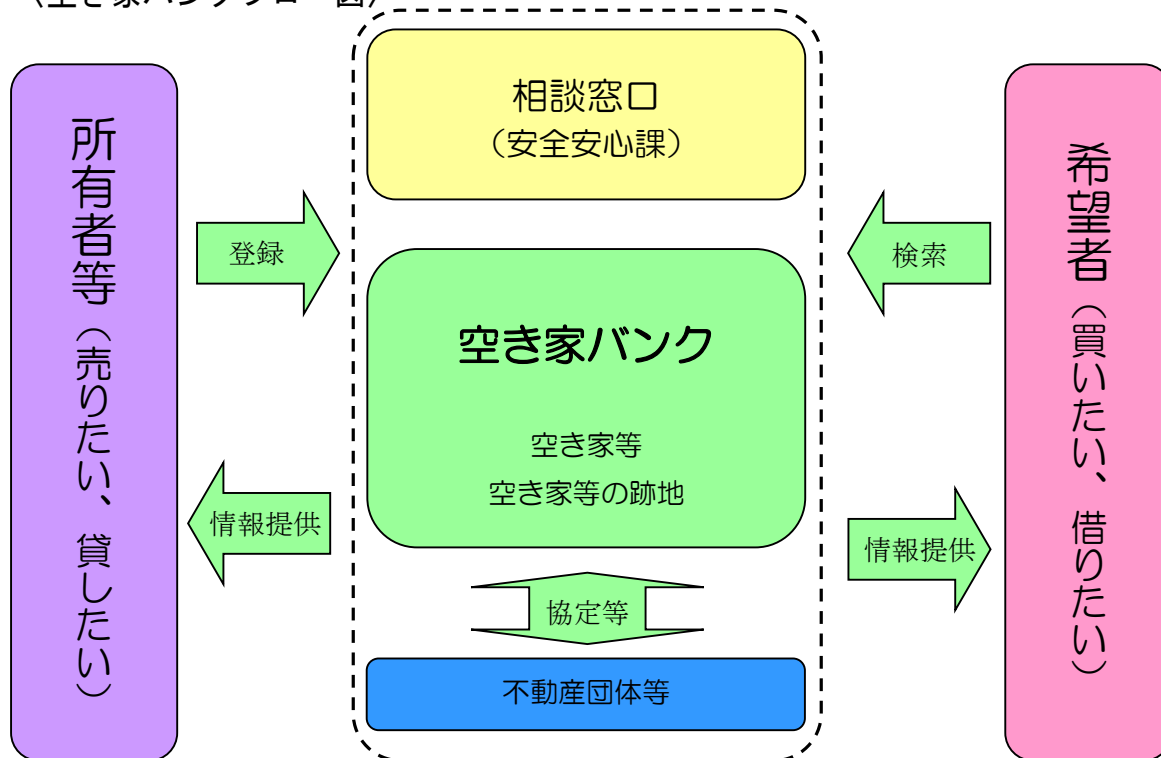
アンケートの結果からも要望が多かった、空き家等の情報管理システムである「空き家バンク（＊）」の設置を検討します。

また、地域交流や福祉などの分野で利活用可能な空き家等やその跡地については、所有者等の意向を踏まえ、地域住民への情報提供などを検討します。

（＊）空き家バンクとは・・・

自治体が空き家等所有者等から物件の情報提供などを受けることにより、その情報を収集・蓄積し、ホームページなどで物件情報を公開する仕組み。

〈空き家バンクフロー図〉



〈参考〉法基本指針（平成 27 年 2 月 26 日付総務省・国土交通省告示第 1 号）

二 2（5）

各市町村が把握している空家等に関する情報を、その所有者の同意を得た上でインターネットや宅地建物取引業者の流通ネットワークを通じて広く外部に提供することについて記載することが考えられる。その際、空家バンク等の空家等情報を提供するサービスにおける宅地建物取引業者等の関係事業者団体との連携に関する協定が締結されている場合には、その内容を記載することも考えられる。また、当該空家等を地域の集会所、井戸端交流サロン、農村宿泊体験施設、住民と訪問客との交流スペース、移住希望者の住居等として活用したり、当該空家等の跡地を漁業集落等の狭隘な地区における駐車場として活用したりする際の具体的な方針や手段について記載することが考えられる。

施策 3**空き家等の適正管理**

(課題)

- ・ 所有する空き家等の管理に対して問題意識が希薄な所有者等について
- ・ 空き家等の良好な管理状態の継続について

対策（１）**空き家等所有者等の意識の向上**

空き家等は、所有者等が自らの責任により適正に管理を行うことが前提であることから、所有者等への働きかけを行います。

①所有者等への啓発

所有者等に対して空き家等の適正な管理や利活用の意識付けを行うことが重要であり、また、相続や転勤などにより、全ての人が空き家等の所有者等となる可能性があることを知らしめることも重要です。そのため、国、県、市の制度の周知を行うなど、所有者等だけでなく地域住民などに対し、広く啓発を行い空き家等問題に関する意識の向上を図ります。

また、広報紙及びホームページへ適正管理に関する情報の掲載や出前講座などの実施を行うとともに、相談窓口や補助金などの周知を図り、空き家等の適正な管理について啓発に努めます。

対策（２）**適正管理の促進**

空き家等の適正管理が行われていないことにより、防災・防犯・環境の阻害などの問題が生じ、地域住民などの住環境に悪影響を及ぼすおそれがあるため、ルールを策定し適正管理を促進します。

①適正管理の助言

空き家等の発生自体が悪いことではないため、発生した空き家等に対して適正管理についてのルールを策定し、所有者等への周知を行います。また、空き家等の苦情が寄せられた場合は、管理を適正に行っていない所有者等に対してルールに基づいた適正管理の助言を行うとともに、管理代行サービスの案内や紹介などについても検討します。

施策 4**危険な空き家等への対応**

(課題)

- ・ 住環境への悪影響を及ぼす空き家等について
- ・ 特定空家等について

対策（１）	老朽危険空き家等（＊）への対策
老朽危険空き家等は、将来、倒壊、火災の危険性や雑草の繁茂、害虫の繁殖など地域住民の住環境に悪影響を及ぼすおそれがあるため、除却の促進や災害に備えた対策を検討します。	

①大野城市老朽危険空き家等除却促進事業補助金

本市では、安全で安心な住環境及び良好な景観の確保と改善を図ることを目的に、老朽化した危険な空き家等の除却（解体）に対して、工事費の一部を補助する制度を設けており、その周知を図ります。

②災害に備えた対策

台風や地震といった自然災害などにより、瓦の飛散や建物の倒壊などのおそれがあり、地域住民への影響が明らかな場合は、緊急の措置を講じる方法などについて検討します。

対策（２）	特定空家等（＊）への対策
空き家等の中でも倒壊など著しく保安上の危険があるものや、特に管理状況が著しく悪く周囲へ直接悪影響を及ぼすものについては、法律に従い対応します。	




① 特定空家等への方針

特定空家等は、国や県が策定している判断基準を基に認定し、措置については、福岡県空家対策連絡協議会で作成したマニュアルを参考に運用します。

特定空家等へは、適正管理に関する助言・指導を行い、次に勧告、命令と段階的に措置を行い、それでも改善などが見られない場合に最終手段として、行政代執行を行えることとなっています。

また、特定空家等の敷地に係る土地の固定資産税及び都市計画税については、地方税法の規定により住宅用地特例の適用対象から除外されることから、税を含む対策を行います。

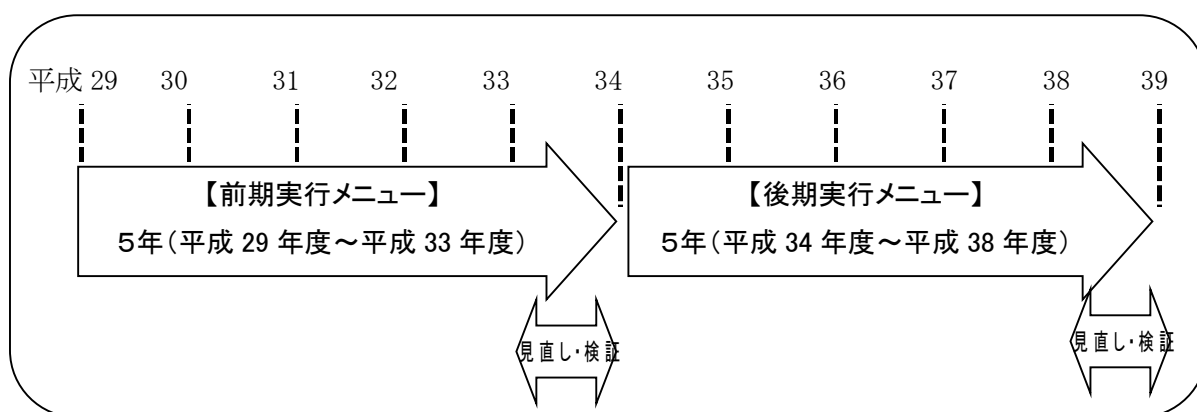
(*) 老朽危険空き家等と特定空家等とは・・・

良	← 管理状況 →		悪
適正に管理が行われている 空き家等	老朽危険空き家等	特定空家等	
建物や樹木、ごみなどの管理が行われ、地域住民の住環境に影響がない空き家等	適正に管理が行われておらず、将来、地域住民の住環境に悪影響を及ぼすおそれのある空き家等 例) 屋根や窓ガラスなど建築物の破損、火災の危険性や雑草の繁茂、害虫の繁殖など	管理状況が悪く、そのまま放置すれば、著しく保安上や衛生上、危険で害を及ぼすおそれのある状態と市が判断した空き家等 例) 屋根や窓ガラスなど建築物の破損、倒壊、不審者の侵入、樹木の繁茂、ごみの放置、住み着いた動物による臭気やシロアリによる影響など	
			

3. その他空き家等対策の実施に関し必要な事項

(1) 計画における目標値及び達成状況の評価

計画期間の10年を前期と後期に分け、それぞれの期間で実施する事業のメニューを年度ごとに明示します。また、達成状況の評価を前期、後期が終了する年、及び目標を変更する場合に行います。



〈参考〉法基本指針（平成27年2月26日付総務省・国土交通省告示第1号）

二

空家等対策計画における目標値を設定するとともに、定期的に当該目標の達成状況の評価し、適宜同計画の改定等の見直しを行うことが望ましい。

(2) 他法令との連携

空き家等の対策は、建築基準法、消防法、道路法、災害対策基本法、災害救助法など、それぞれの法律の目的の範囲において、適正に管理が行われていない空き家等に対して、必要な措置などを講じることが可能な場合もあります。このため、空き家等の情報について市内部で共有し、密に連携を取りながら有効な対策を行います。

(3) 計画の変更

本計画は、地域情勢の変化、法令や国の制度などの改正、及び対策の達成状況などに応じて、見直しや変更を行います。

〈実行メニューの計画〉

項目		担当課 (案)	前期実行メニュー					後期実行メニュー						
			H	H	H	H	H	H	H	H	H	H		
			29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	
施策1	空き家等の把握	空き家等調査、更新方法の確立	安全安心課 コミュニティ文化課	確立	運用									
		所有者等が特定できない空き家等の取扱い	安全安心課	確立	事象の発生に応じて対応									
		データベースの整備	安全安心課 関係課	確立	運用									
施策2	空き家等の活用促進	総合相談窓口の設置	安全安心課	確立	運用									
		将来に備えた啓発	安全安心課	継続実施										
		地区別の予防対策	安全安心課	検討	運用									
		補助金の活用	安全安心課 都市計画課	継続実施										
		空き家バンク事業等の検討と活用	安全安心課 関係課	検討	活用									
施策3	適正管理の	所有者等への啓発	安全安心課	継続実施										
		適正管理の助言	安全安心課	ルール策定	運用									
施策4	危険な空き家等への対応	大野城市老朽危険空き家等除却促進事業補助金	安全安心課	継続実施										
		災害に備えた対策	安全安心課 危機管理課	検討	実施									
		特定空家等への方針	安全安心課 市税課	検討	国・県の動向を注視しながら実施									

資料編

1. 空家等対策の推進に関する特別措置法
2. 空家等対策の推進に関する特別措置法（平成 26 年法律第 127 号）の概要
3. 大野城市空き家等対策審議会設置条例
4. 大野城市老朽危険空き家等除却促進事業について
5. 空き家及び老朽危険家屋等調査結果
6. 空き家等実態調査アンケート結果
7. 大野城市空き家等対策審議会委員名簿
8. 大野城市空き家等対策審議会会議内容
9. 大野城市空き家等対策検討委員会名簿
10. 関係機関等の連絡先
11. 空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針【概要】
12. 「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）【概要】

【資料1】

○空家等対策の推進に関する特別措置法

○空家等対策の推進に関する特別措置法

平成二十六年十一月二十七日号外法律第二百二十七号

〔総務・国土交通大臣署名〕

空家等対策の推進に関する特別措置法をここに公布する。

空家等対策の推進に関する特別措置法

(目的)

第一条 この法律は、適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進するため、空家等に関する施策に関し、国による基本指針の策定、市町村（特別区を含む。第十条第二項を除き、以下同じ。）による空家等対策計画の作成その他の空家等に関する施策を推進するために必要な事項を定めることにより、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的とする。

(定義)

第二条 この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であつ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（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

2 この法律において「特定空家等」とは、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又は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にあると認められる空家等をいう。

(空家等の所有者等の責務)

第三条 空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、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ものとする。

(市町村の責務)

第四条 市町村は、第六条第一項に規定する空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関する必要な措置を適切に講ずるよう努めるものとする。

(基本指針)

第五条 国土交通大臣及び総務大臣は、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針（以下「基本指針」という。）を定めるものとする。

2 基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
- 二 次条第一項に規定する空家等対策計画に関する事項
- 三 その他空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するために必要な事項

3 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更しようとするときは、あらかじめ、関係行政機関の長に協議するものとする。

4 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

(空家等対策計画)

第六条 市町村は、その区域内で空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、基本指針に即して、空家等に関する対策についての計画（以下「空家等対策計画」という。）を定めることができる。

2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針
- 二 計画期間
- 三 空家等の調査に関する事項

- 四 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項
 - 五 空家等及び除却した空家等に係る跡地（以下「空家等の跡地」という。）の活用の促進に関する事項
 - 六 特定空家等に対する措置（第十四条第一項の規定による助言若しくは指導、同条第二項の規定による勧告、同条第三項の規定による命令又は同条第九項若しくは第十項の規定による代執行をいう。以下同じ。）その他の特定空家等への対処に関する事項
 - 七 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項
 - 八 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
 - 九 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項
- 3 市町村は、空家等対策計画を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。
 - 4 市町村は、都道府県知事に対し、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関し、情報の提供、技術的な助言その他必要な援助を求めることができる。
（協議会）
- 第七条 市町村は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための協議会（以下この条において「協議会」という。）を組織することができる。
- 2 協議会は、市町村長（特別区の区長を含む。以下同じ。）のほか、地域住民、市町村の議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他の市町村長が必要と認める者をもって構成する。
 - 3 前二項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。
（都道府県による援助）
- 第八条 都道府県知事は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施その他空家等に関しこの法律に基づき市町村が講ずる措置について、当該市町村に対する情報の提供及び技術的な助言、市町村相互間の連絡調整その他必要な援助を行うよう努めなければならない。
（立入調査等）
- 第九条 市町村長は、当該市町村の区域内にある空家等の所在及び当該空家等の所有者等を把握するための調査その他空家等に関しこの法律の施行のために必要な調査を行うことができる。
- 2 市町村長は、第十四条第一項から第三項までの規定の施行に必要な限度において、当該職員又はその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。
 - 3 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その五日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。
 - 4 第二項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。
 - 5 第二項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。
（空家等の所有者等に関する情報の利用等）
- 第十条 市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であって氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。
- 2 都知事は、固定資産税の課税その他の事務で市町村が処理するものとされているもののうち特別区の存する区域においては都が処理するものとされているものために利用する目的で都が保有する情報であって、特別区の区域内にある空家等の所有者等に関するものについて、当該特別区の区長から提供を求められたときは、この法律の施行のために必要な限度において、速やかに当該情報の提供を行うものとする。
 - 3 前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。
（空家等に関するデータベースの整備等）

【資料1】

第十一条 市町村は、空家等（建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するもの（周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理されているものに限る。）を除く。以下第十三条までにおいて同じ。）に関するデータベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

（所有者等による空家等の適切な管理の促進）

第十二条 市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。

（空家等及び空家等の跡地の活用等）

第十三条 市町村は、空家等及び空家等の跡地（土地を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するものを除く。）に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする。

（特定空家等に対する措置）

第十四条 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置（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又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態にない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。）をとるよう助言又は指導をすることができる。

2 市町村長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告することができる。

3 市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。

4 市町村長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。

5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から五日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。

6 市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第三項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。

7 市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第三項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の三日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。

8 第六項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。

9 市町村長は、第三項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和二十三年法律第四十三号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。

10 第三項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくてその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき（過失がなくて第一項の助言若しくは指導又は第二項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第三項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。）は、市町村長は、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、その措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは、市町村長又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。

【資料1】

- 1 1 市町村長は、第三項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。
- 1 2 前項の標識は、第三項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。
- 1 3 第三項の規定による命令については、行政手続法（平成五年法律第八十八号）第三章（第十二条及び第十四条を除く。）の規定は、適用しない。
- 1 4 国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針を定めることができる。
- 1 5 前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。

（財政上の措置及び税制上の措置等）

第十五条 国及び都道府県は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充その他の必要な財政上の措置を講ずるものとする。

- 2 国及び地方公共団体は、前項に定めるもののほか、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとする。

（過料）

第十六条 第十四条第三項の規定による市町村長の命令に違反した者は、五十万円以下の過料に処する。

- 2 第九条第二項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、二十万円以下の過料に処する。

附 則

（施行期日）

- 1 この法律は、公布の日から起算して三月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。ただし、第九条第二項から第五項まで、第十四条及び第十六条の規定は、公布の日から起算して六月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

〔平成二十七年二月政令五〇号により、本文に係る部分は、平成二七・二・二六から、ただし書に係る部分は、平成二七・五・二六から施行〕

（検討）

- 2 政府は、この法律の施行後五年を経過した場合において、この法律の施行の状況を勘案し、必要があると認めるときは、この法律の規定について検討を加え、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

空家等対策の推進に関する特別措置法（平成 26 年法律第 127 号）の概要

背景

公布日：平成 26 年 11 月 27 日

適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしており、地域住民の生命・身体・財産の保護、生活環境の保全、空家等の活用のため対応が必要（1 条）

参考：現在、空家は全国約 820 万戸（平成 25 年）、401 の自治体が空家条例を制定（平成 26 年 10 月）

定義

- 「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（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。（2 条 1 項）
- 「特定空家等」とは、
 - ① 倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
 - ② 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なにより著しく景観を損なっている状態
 - ④ その他周辺的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
 にある空家等をいう。（2 条 2 項）

空家等

- ・ 市町村による空家等対策計画の策定
- ・ 空家等の所在や所有者の調査
- ・ 固定資産税情報の内部利用等
- ・ データベースの整備等
- ・ 適切な管理の促進、有効活用

特定空家等

- ・ 措置の実施のための立入調査
- ・ 指導→勧告→命令→代執行の措置

施策の概要

国による基本指針の策定・市町村による計画の策定等

- 国土交通大臣及び総務大臣は、空家等に関する施策の基本指針を策定（5 条）
- 市町村は、国の基本指針に即した、空家等対策計画を策定（6 条）・協議会を設置（7 条）
- 都道府県は、市町村に対して技術的な助言、市町村相互間の連絡調整等必要な援助（8 条）

空家等についての情報収集

- 市町村長は、
 - ・ 法律で規定する限度において、空家等への調査（9 条）
 - ・ 空家等の所有者等を把握するために固定資産税情報の内部利用（10 条） 等が可能
- 市町村は、空家等に関するデータベースの整備等を行うよう努力（11 条）

空家等及びその跡地の活用

市町村による空家等及びその跡地に関する情報の提供その他これらの活用のための対策の実施（13 条）

特定空家等に対する措置（※）

特定空家等に対しては、除却、修繕、立木竹の伐採等の措置の助言又は指導、勧告、命令が可能。さらに、要件が明確化された行政代執行の方法により強制執行が可能。（14 条）

財政上の措置及び税制上の措置等

市町村が行う空家等対策の円滑な実施のために、国及び地方公共団体による空家等に関する施策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充を行う（15 条 1 項）。
このほか、今後必要な税制上の措置等を行う（15 条 2 項）。

施行日：平成 27 年 2 月 26 日（※関連の規定は平成 27 年 5 月 26 日）

○大野城市空き家等対策審議会設置条例（平成27年3月17日条例第16号）

○大野城市空き家等対策審議会設置条例

平成27年3月17日条例第16号

大野城市空き家等対策審議会設置条例

（設置）

第1条 空き家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号）第7条第1項の規定に基づき、同法第6条第1項の規定による空き家等対策計画の作成及び変更並びに空き家等対策の実施に関し必要な事項を調査審議するため、大野城市空き家等対策審議会（以下「審議会」という。）を設置する。

（所掌事務）

第2条 審議会は、市長の諮問に応じ、次に掲げる事項を調査審議する。

- （1） 空き家等対策計画の作成及び変更並びに空き家等対策の実施に関し必要な事項
- （2） その他空き家の適正な管理に関し必要な事項

2 審議会は、前項各号に掲げる事項に関し、市長に意見を述べることができる。

（組織）

第3条 審議会は、委員10人以内をもって組織する。

（委員及び任期等）

第4条 委員は、学識経験のある者その他市長が必要と認める者のうちから市長が委嘱する。

2 委員の任期は、2年とする。ただし、委員が欠けた場合における補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

3 委員は、再任されることができる。

（会長及び副会長）

第5条 審議会に、会長及び副会長各1人を置く。

2 会長及び副会長は、委員の互選により定める。

3 会長は、審議会を代表し、会務を総理する。

4 副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるとき又は会長が欠けたときは、その職務を代理する。

（会議）

第6条 審議会の会議（以下「会議」という。）は、会長が招集する。

2 会長は、会議の議長となる。

3 会議は、委員の半数以上が出席しなければ開くことができない。

4 会議の議事は、出席した委員の過半数をもって決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。

5 審議会は、特定事項について調査審議するため、部会を置くことができる。

（専門委員及び参考人）

第7条 市長は、第4条に定める委員のほか、専門の事項の調査審議に必要と認めるときは、専門委員を委嘱することができる。

2 専門委員は、当該専門事項に関する調査審議が終了したときは、解嘱されるものとする。

3 会長は、必要があると認めるときは、会議に参考人として委員以外の者の出席を求め、その意見又は説明を聴くことができる。

（秘密保持）

第8条 委員は、職務上知り得た秘密を漏らしてはならない。その職を退いた後も同様とする。

（庶務）

第9条 審議会の庶務は、危機管理部安全安心課において行う。

（委任）

第10条 この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

附 則

この条例は、平成27年4月1日から施行する。

大野城市老朽危険空き家等除却促進事業について

～老朽化した危険な空き家の解体に補助を行います～

【事業の目的】

大野城市内にある老朽化した危険な空き家等の除却（解体）に対して、工事費の一部を補助し除却を促すことにより、市民の安全で安心な住環境及び良好な景観の確保と改善を図ることを目的としています。

【対象となる建物】

下記のすべての要件を満たす建物が対象となります。

1. 老朽化した危険な建物で、現在使用されていない空き家
※市の危険度判定の基準を満たす必要があります。
2. 木造又は軽量鉄骨造建物で居住用のもの
3. 所有権以外の他の権利が設定されていない建物
※権利者から承諾を受けている場合は対象となります。
4. 賃貸借契約等が締結されていない建物



【対象者】

老朽危険空き家の所有者または相続人

※次の方は対象となりません。

1. 法人
2. 暴力団員及び暴力団員と密接な関係にある者
3. 市税滞納者

【補助金額】

除却工事費用の2分の1で50万円を上限に補助を行います。

※1,000円未満の端数は切り捨てます。

【補助金交付申請の流れ】

まずは、担当課へ事前相談をお願いします。大まかな流れは次のとおりです。

- ①建築物調査申込み
- ②解体工事見積もり
- ③補助金交付申請
- ④解体工事契約・着工
- ⑤完了報告
- ⑥補助金交付請求
- ⑦補助金受領

詳しくは、別紙ながれの図をご覧ください。

【その他】

1. 補助金の申請手続き前に、市との事前協議が必要です。
2. すでに除却工事に契約、着手している場合は対象とはなりません。
3. 補助を受ける目的で故意に破損させた場合は対象とはなりません。
4. 市のホームページにも内容や様式を掲載しています。

【問い合わせ先】

危機管理部安全安心課生活安全担当

電話番号：092-580-1897 FAX 番号：092-572-8432

空き家及び老朽危険家屋等調査結果

I 目的

市内全域の現地実態調査を行い、調査の成果を本市の空き家及び老朽危険家屋等（以下「空き家等」という。）対策の政策や施策に活用するもの。

II 期間

平成26年7月25日～平成26年10月31日

III 調査方法

市内全域を巡回し、空き家等の把握を行い、建物情報の確認及び老朽化状況、ごみの不法投棄状況、雑草や樹木の繁茂状況、侵入防止装置の状況、害虫の発生状況等について、外観目視による調査を実施し、建物の状態判定を行う。

判定を行った空き家等候補については、全体外観、表札、住居番号、建物損傷部、敷地内状況等の写真撮影及び現在位置の取得を行い、判明した空き家等候補の調査結果をデータベース化するとともに、空き家台帳を作成する。

IV 調査結果の報告について（概要）

1. 空き家等候補の件数

空き家等候補の件数は 1,000 件程度を見込んでいたが、予想を大きく下回った。特定の地区に多いということはなく、全体に分散している。

地区	空き家候補数
南	179
中央	117
東	140
北	124
合計	560

【資料5】

2. 各調査項目の集計結果（主なもの）

(1) 地域環境影響度

堀・擁壁・ 柵・生垣	損傷等無 し	局所的な 破損、傾 き等有り	部分的な 破損、傾 き等有り	半分以上 破損、傾 き等有り	不明	合計
	472	81	7	0	0	560
侵入防止措 置の状況	防止措置 がされて いる	敷地内に 侵入可能	容易に建 物の内部 に侵入可			合計
	99	456	5			560
ゴミの不法 投棄の状況	特になし	部分的に 散乱	全体的に 散乱			合計
	479	79	2			560
雑草・樹木 の繁茂状況	特になし	部分的に 繁茂	全体的に 繁茂			合計
	207	302	51			560

・「堀・擁壁・柵・生垣」の深刻な破損事例は無し。

・「侵入防止措置の状況」について、容易に建物の内部に侵入可と判定されたもの、「ゴミの不法投棄状況」について、船体的に散乱していると判定された分については、指導も含め、対策が必要。

・「雑草・樹木の繁茂状況」については、調査時期が夏場であったことから、部分的に繁茂している分が多く挙がっている。全体的に繁茂していると判定された分は、対策が必要。

(2) 構造の腐朽又は破損の程度

破損の程度については、「外観目視による住宅の不良判定の手引き(案)」
(平成23年12月国土交通省住宅局)に基づき評点。

基礎・土台・ 柱又ははり	損傷等無 し	小修理を 要する	大修理を 要する	崩壊危険 性有	判定不能	合計
	(評点0)	(評点25)	(評点50)	(評点100)		
	531	1	1	0	27	560
外壁	損傷等無 し	下地露出	下地露出・ 壁体に穴		判定不能	合計
	(評点0)	(評点15)	(評点25)			
	487	51	2		20	560
屋根	損傷等無 し	剥落・ず れ・雨漏り	著しい剥 落・腐朽	著しく変 形	判定不能	合計
	(評点0)	(評点15)	(評点25)	(評点50)		
	479	58	0	2	21	560

・軽度の破損が多数で、非常に危険で解体を要するといった老朽危険家屋は無し。

(3) 防火上又は避難上の構造の程度

外壁	延焼のお それ無し	延焼のお それ有り	延焼のおそ れ有りが3 面以上		判定不能	合計
	(評点0)	(評点10)	(評点20)			
	478	60	3		19	560
屋根	一般的な 屋根材	屋根材が可 燃性材料			判定不能	合計
	(評点0)	(評点10)				
	541	0			19	560

・延焼のおそれがある外壁がある空き家等候補は全体の約10%にあたる63件。

・可燃性材料でふかれている空き家等候補なし。

(4) 排水設備

雨水	雨樋有り	雨樋無し			判定不能	合計
	(評点0)	(評点10)				
	530	16			14	560

【資料5】

(5) 評価（評点合計）

0点	10点	15点	20点	25点	30点	35点
398	41	42	1	22	11	1
40点	45点	50点	55点		判定不能	合計
6	1	2	0		35	560

・(2)、(3)、(4)の項目で出た評点を合計し、100点以上になったものは不良住宅と判定するが、これに該当する空き家等候補は1件も確認されず、評点が0点でまったく問題なしと判定された空き家候補は398件と全体の約7割を占めた。

・外観目視ができず判定不能となる項目が1つでもあると評点も不能としているが、これに該当する空き家等候補が全体の6%にあたる35件ある。

空き家等実態調査アンケート結果

1. 目的

少子・高齢化やライフスタイルの変化に伴い、全国的に空き家が増加する傾向にある中、平成27年5月に「空き家等対策の推進に関する特別措置法」が施行され、本市においても空き家対策について検討する必要性が生じているため、空き家と思われる建物の所有者に、その建物の現状や利活用について意見を聴取し、今後の空き家施策の基礎資料にすることを目的とする。

2. 調査概要

- ・対象者：平成26年度に敷地外からの目視による外観調査により空き家と思われる建物のうち、平成27年度の再調査においても空き家と判断した351件。
- ・調査方法：郵送によるアンケート調査。回収についても郵便を用いる。
- ・調査実施時期：平成26年2月26日から平成28年3月11日。
- ・回答数：168件（回収率48%）

3. 調査結果

- ・別紙のとおり

【資料6】

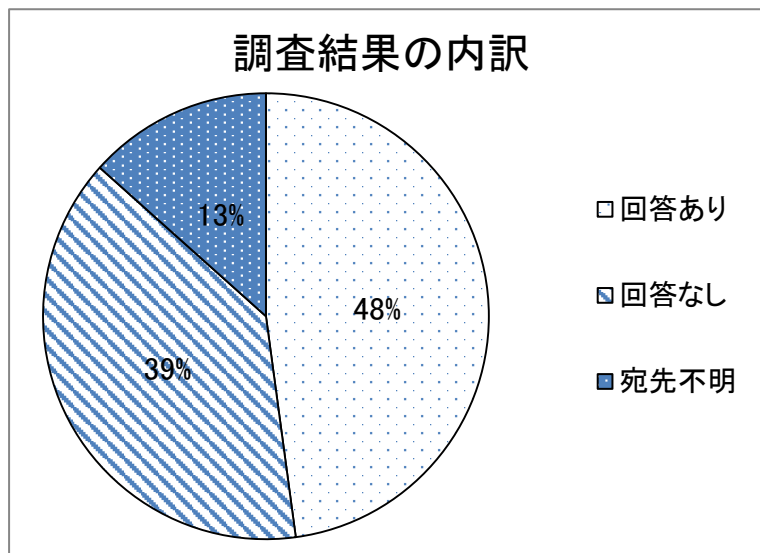
大野城市空き家等実態調査に関するアンケート(集計結果)

○空き家等の所有者又は管理者の状況について

アンケート調査結果

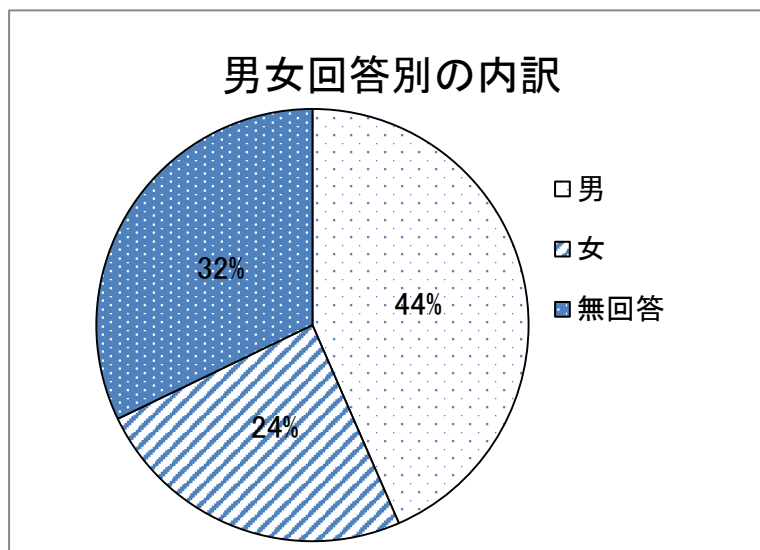
回答あり	168
回答なし	136
宛先不明	47
合計	351

回答率は48%。全体の13%の空き家については所有者の所在不明。



男女の回答別

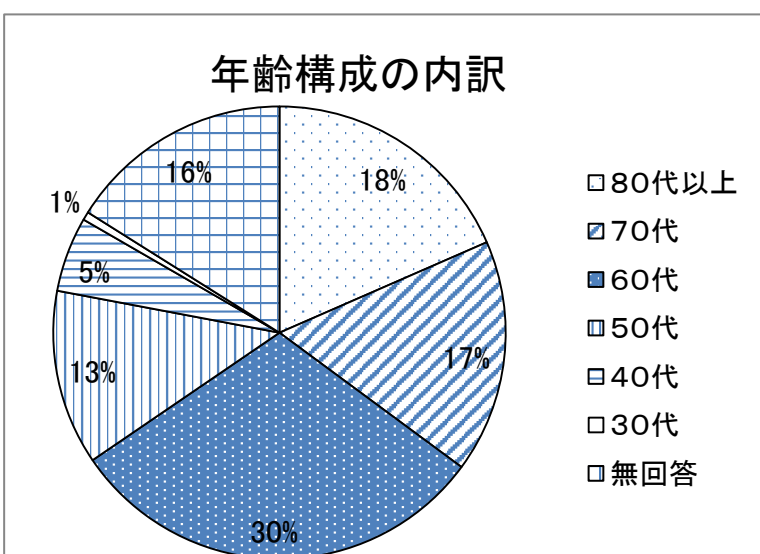
男	73
女	41
無回答	54
合計	168



回答年齢構成

80代以上	31
70代	28
60代	51
50代	21
40代	9
30代	1
無回答	27
合計	168

60歳代以上の空き家所有者が65% (110人)いる。

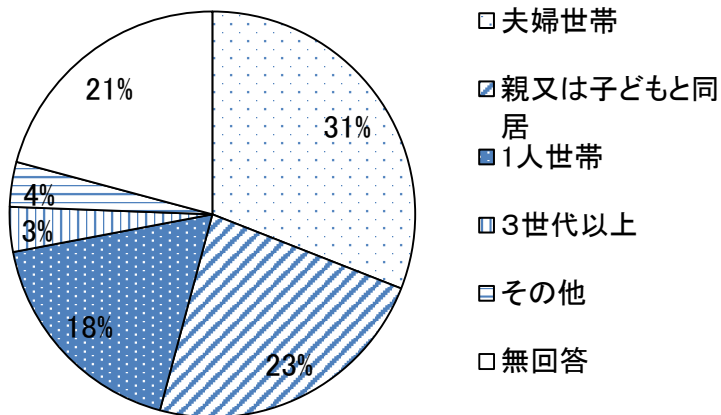


世帯構成別

夫婦世帯	52
親又は子どもと同居	39
1人世帯	30
3世代以上	6
その他	6
無回答	35
合計	168

空き家所有者は夫婦世帯が多い。

世帯構成別の内訳

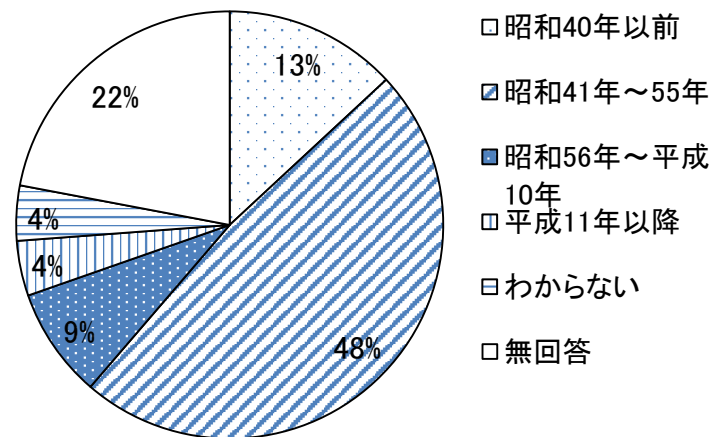


空き家の建築時期

昭和40年以前	22
昭和41年～55年	81
昭和56年～平成10年	14
平成11年以降	7
わからない	7
無回答	37
合計	168

新耐震基準でない昭和55年以前に建築した建物が61%(103戸)ある。

建築時期の内訳

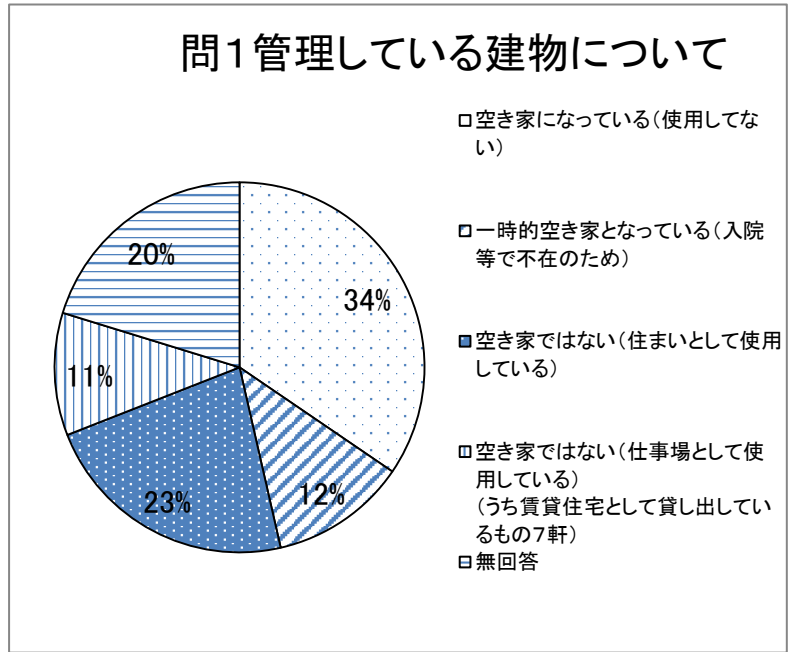


【資料6】

問1:管理している建物について

空き家になっている(使用していない)	58
一時的空き家となっている(入院等で不在のため)	20
空き家ではない(住まいとして使用している)	38
空き家ではない(仕事場として使用している) (うち賃貸住宅として貸し出しているもの7軒)	18
無回答	34
合計	168

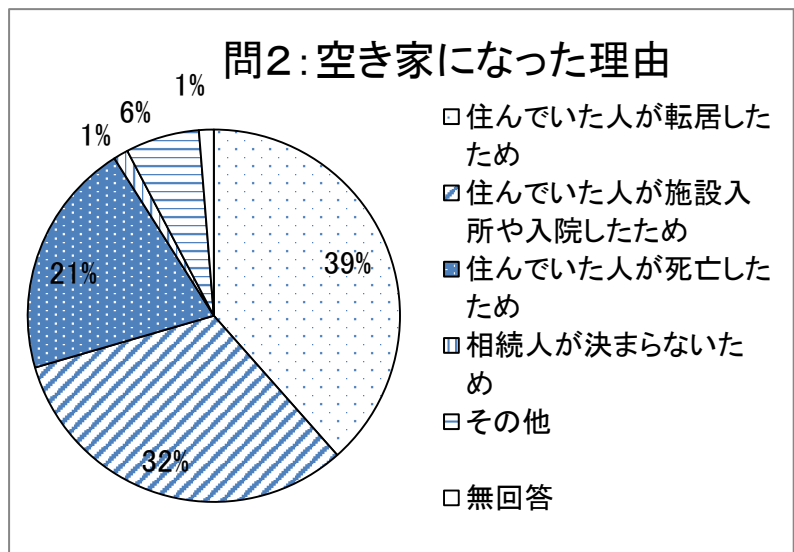
居住又は何らかの使用建物が33% (56戸)、空き家と思われる建物が46% (78戸)ある。



問2:空き家になった理由

住んでいた人が転居したため	30
住んでいた人が施設入所や入院したため	25
住んでいた人が死亡したため	16
相続人が決まらないため	1
その他	5
無回答	1
合計	78

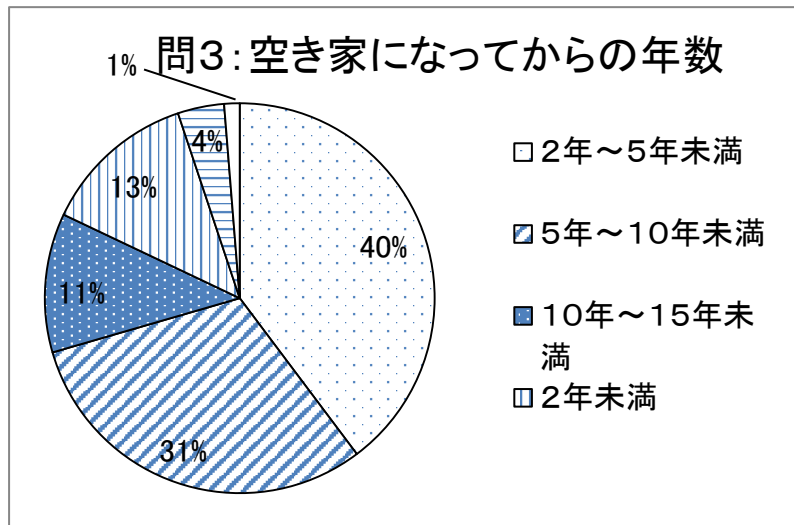
相続関係による理由は1%と低い。



問3: 空き家になってからの年数

2年～5年未満	31
5年～10年未満	24
10年～15年未満	9
2年未満	10
15年以上	3
無回答	1
合計	78

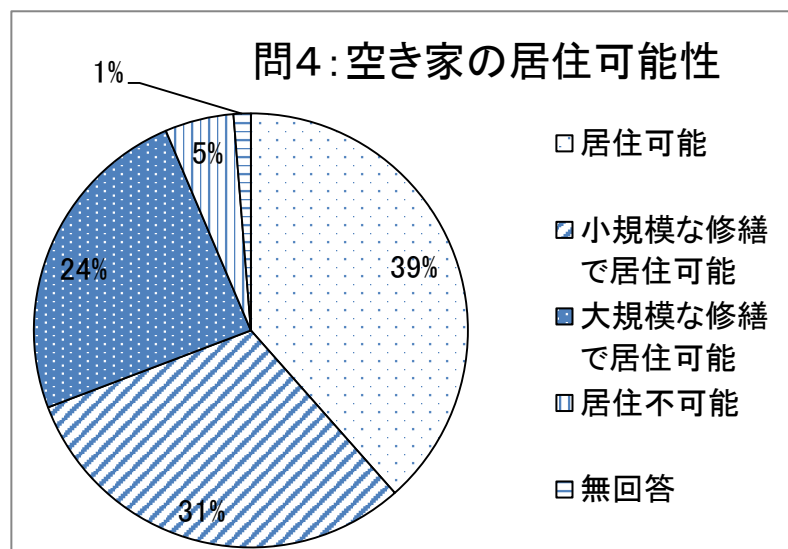
5年未満の空き家が53% (41戸)と比較的最近の空き家が多い。



問4: 空き家の居住可能性

居住可能	30
小規模な修繕で居住可能	24
大規模な修繕で居住可能	19
居住不可能	4
無回答	1
合計	78

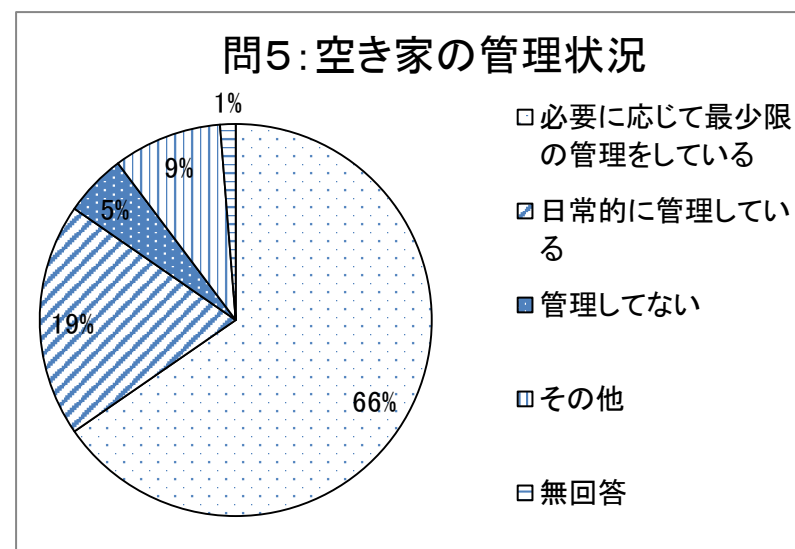
69%(54戸)の建物は、そのまま居住可能または簡易な修繕で居住可能な空き家である。



問5: 空き家の管理状況

必要に応じて最少限の管理をしている	51
日常的に管理している	15
管理していない	4
その他	7
無回答	1
合計	78

空き家を何らかの形で管理している所有者が85%(66人)いる。

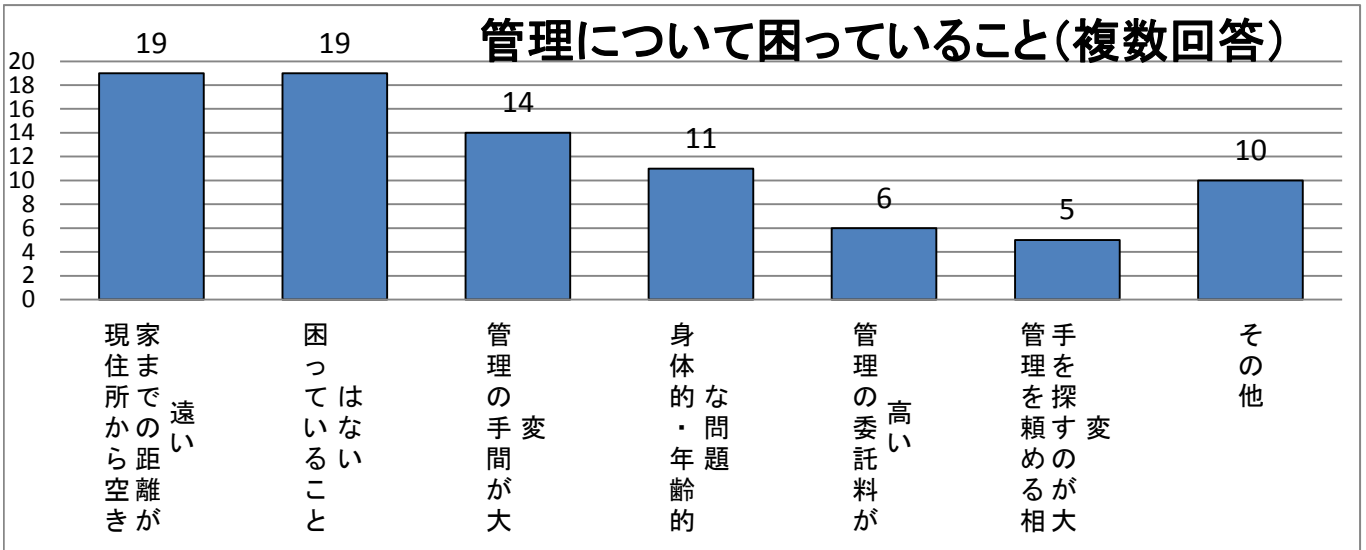


【資料6】

問6: 管理で困っていること

現住所から空き家までの距離が遠い	19
困っていることはない	19
管理の手間が大変	14
身体的・年齢的な問題	11
管理の委託料が高い	6
管理を頼める相手を探すのが大変	5
その他	10

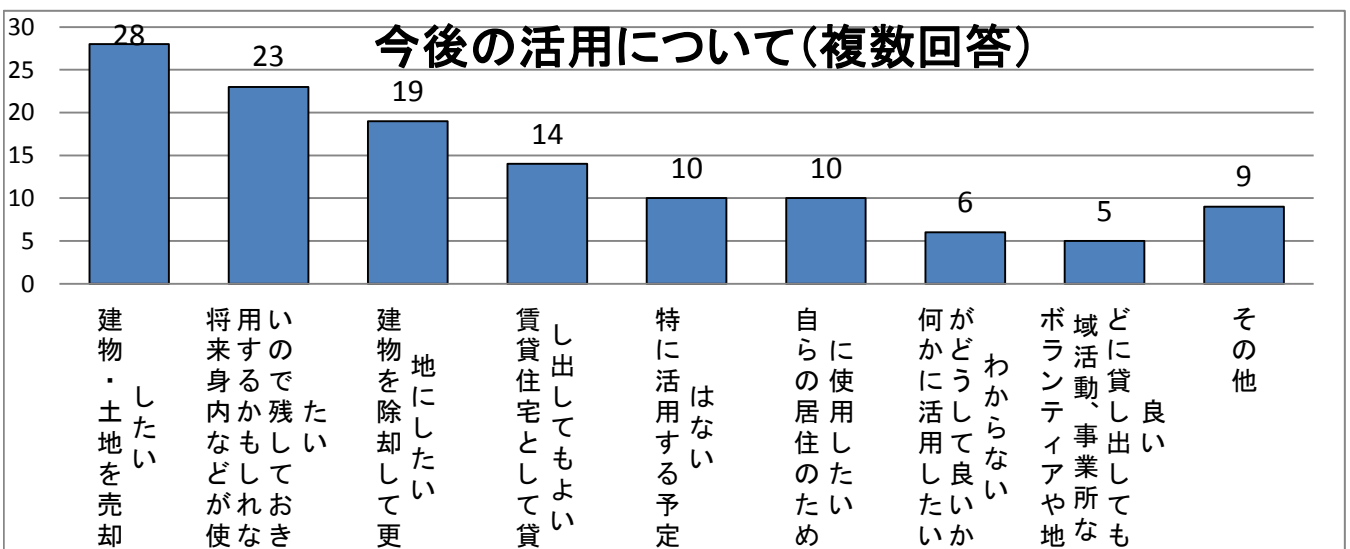
空き家までの距離が遠いことが問題と考える所有者が多い一方、困っていることはないと考えている所有者も同程度いる。



設問7(今後の活用について)

建物・土地を売却したい	28
将来身内などが使用するかもしれないので残しておきたい	23
建物を除却して更地にしたい	19
賃貸住宅として貸し出してもよい	14
特に活用する予定はない	10
自らの居住のために使用したい	10
何かに活用したいがどうして良いかわからない	6
ボランティアや地域活動、事業所などに貸し出しても良い	5
その他	9

何らかの形で活用したいと考えている所有者が多い。



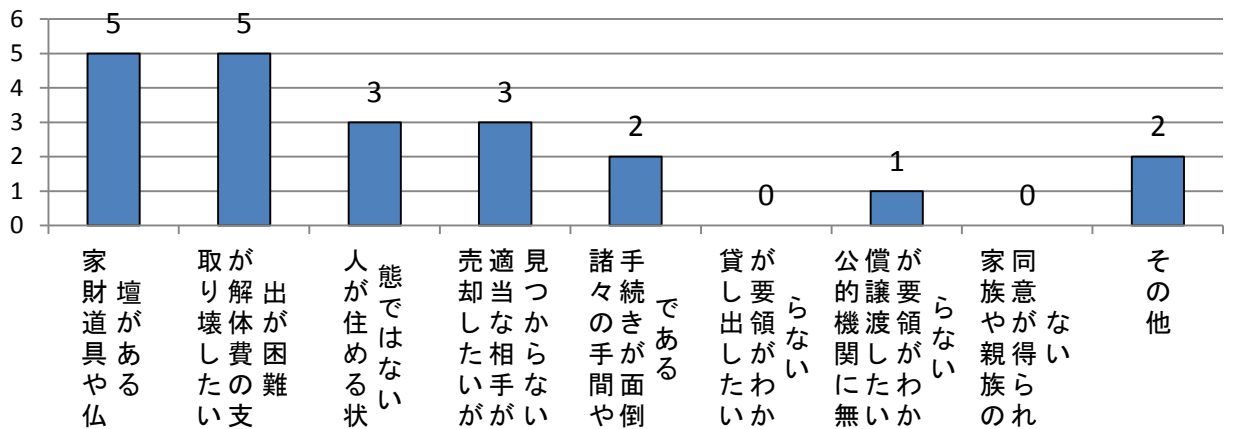
設問8(設問7で7. 8と回答した理由)

(7. 特に活用する予定はない、8. 何かに活用したいがどうして良いかわからない)

家財道具や仏壇がある	5
取り壊したいが解体費の支出が困難	5
人が住める状態ではない	3
売却したいが適当な相手が見つからない	3
諸々の手間や手続きが面倒である	2
貸し出したいが要領がわからない	0
公的機関に無償譲渡したいが要領がわからない	1
家族や親族の同意が得られない	0
その他	2

家財道具や解体費の問題で、人が活用できない理由が多い。

設問7で7. 8と回答した理由

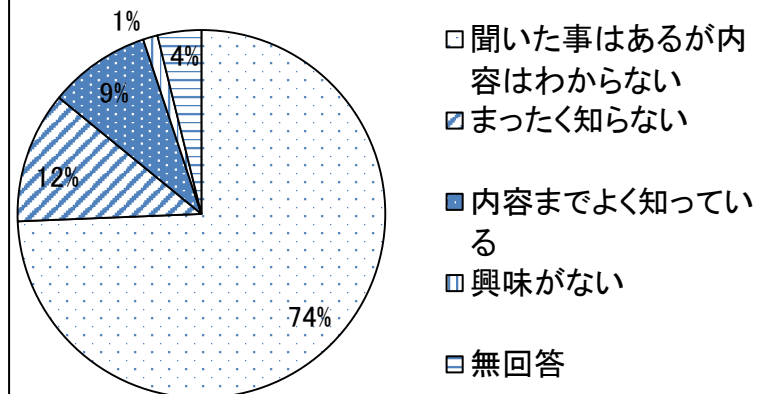


問9: 空き家特別措置法について

聞いた事はあるが内容はわからない	58
まったく知らない	9
内容までよく知っている	7
興味がない	1
無回答	3
合計	78

ほとんどの所有者が法律の内容を知らない。

問9: 空き家特別措置法について

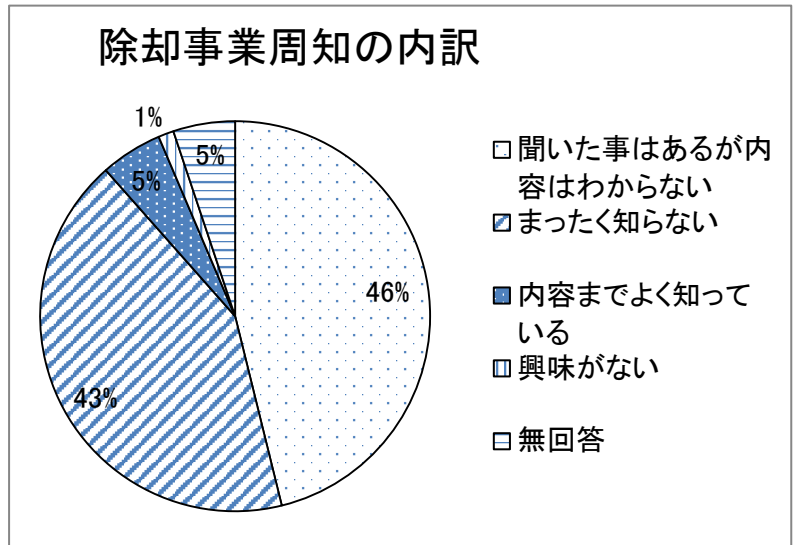


【資料6】

問10:市除却補助事業について

聞いた事はあるが内容はわからない	36
まったく知らない	33
内容までよく知っている	4
興味がない	1
無回答	4
合計	78

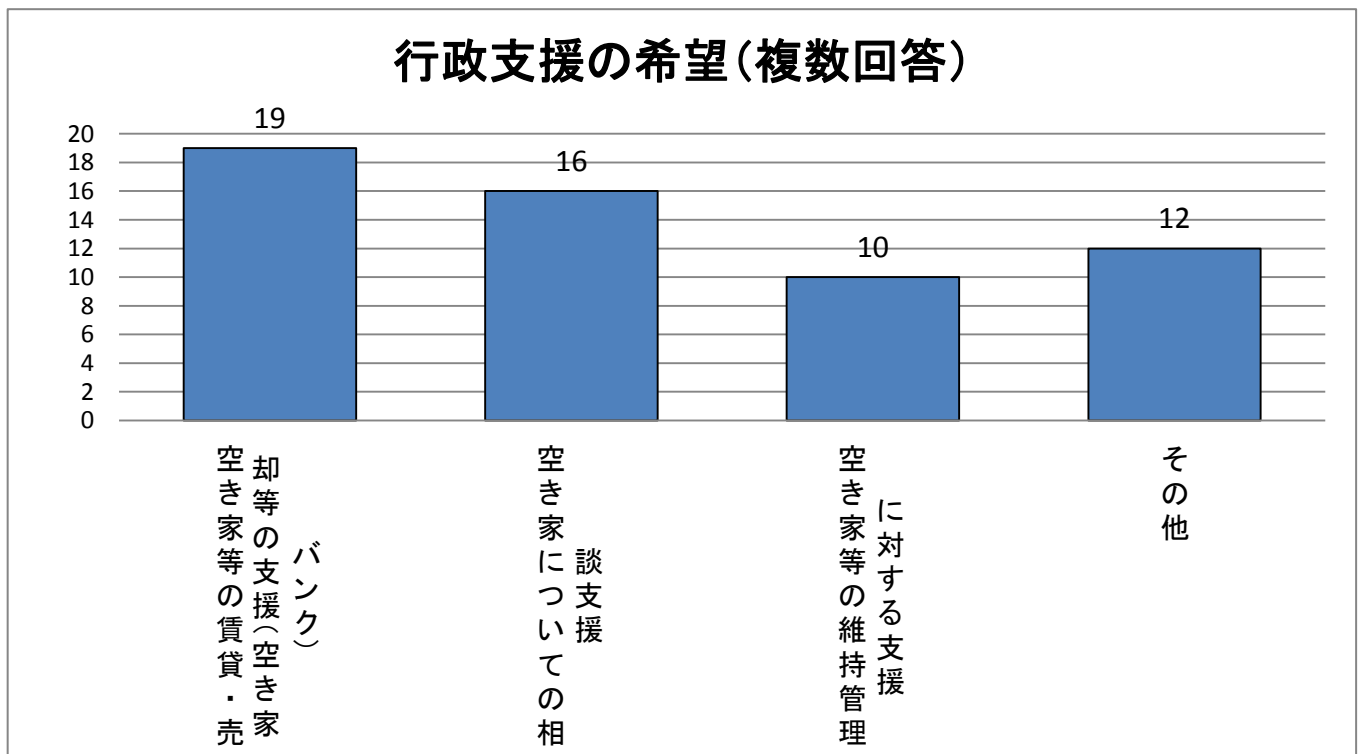
ほとんどの所有者が制度を知らない。



問11:行政支援の希望内容

空き家等の賃貸・売却等の支援(空き家バンク)	19
空き家についての相談支援	16
空き家等の維持管理に対する支援	10
その他	12

行政からの支援として、空き家バンクを望んでいる所有者が最も多い。



大野城市空き家等対策審議会委員

委嘱期間:H28.1.18~H30.1.17

	氏名	選出団体	備考
1	穴井 芳春	大野城市区長会	副会長
2	諫山 朋史	福岡県宅地建物取引業協会	
3	浦志 文明	福岡県土地家屋調査士会	
4	吉良 幸生	一般公募	
5	佐々木 洋子	福岡県司法書士会	
6	志賀 勉	九州大学	会長
7	東 康子	一般公募	
8	樋口 はる香	福岡県建築士会	
9	安河内 智子	福岡県弁護士会	
10	山口 淳子	大野城市社会福祉協議会	

(50音順)

大野城市空き家等対策審議会会議内容

	第1回	第2回	第3回
開催日時	平成28年1月18日(月) 10:00～11:30	平成28年7月12日(火) 10:00～12:00	平成28年9月26日(月) 10:00～13:00
開催場所	4階委員会室1	4階委員会室1	新館4階 429会議室
審議内容	<ul style="list-style-type: none"> ○辞令交付式 ○正副会長選出 ・会長:志賀 勉(九州大学准教授) ・副会長:穴井 芳春(区長会会長) ○空家等対策特別措置法について ○大野城市空き家等対策審議会について ○本市の空き家実態調査の結果について ○大野城市老朽危険空き家等除却促進事業について ○空き家所有者の意向調査について 	<ul style="list-style-type: none"> ○審議会への諮問 ○第1回空き家等対策審議会の内容確認について ○空き家所有者意向調査(アンケート)の結果について ○空き家等対策計画策定の基本方針について ○空き家等対策計画項目と具体的な方向性(案)について 	<ul style="list-style-type: none"> ○市内空き家の現地視察 ○空き家等対策計画の構成の変更について ○空き家等対策計画の審議 ①空き家等における傾向と課題 ②空き家等対策(計画期間、計画対象地区、計画対象の空き家等の種類) ③ 空き家等対策における施策(基本方針) ④具体的な施策(空き家等の把握、空き家等の発生予防、利活用の促進)
	第4回	第5回	
開催日時	平成28年10月31日(月) 10:00～11:15	平成28年12月19日(月) 14:15～15:00	
開催場所	新館4階 425会議室	4階委員会室1	
審議内容	<ul style="list-style-type: none"> ○第3回大野城市空き家等対策審議会の指摘事項について ○空き家等対策計画の審議 ①第4回大野城市空き家等対策審議会への意見について ②具体的な施策(空き家等の適正管理、危険な空き家等への対応) その他空き家等に関する対策の実施に関し必要な事項 	<ul style="list-style-type: none"> ○審議会からの答申 	

平成27年度、28年度空き家等対策検討委員会 委員名簿

部 名	課名	担当名	役 職		氏 名
企画政策部	自治戦略課	政策推進担当	係長	27年度	原田 知弘
				28年度	松岡 真彦
総務部	総務課	総務法制担当	法制専門員	27年度	堀 政寛
				28年度	
	市税課	固定資産税担当	係長	27年度	井ノ上 裕治
				28年度	香椎 勝則
地域創造部	ふるさとにぎわい課	にぎわいづくり担当	係長	27年度	岩下 剛司
				28年度	
	コミュニティ文化課	地域共働担当	係長	27年度	甲斐 めぐみ
				28年度	
こども部	こども未来課	こども政策担当	係長	27年度	松竹 史隆
				28年度	
	子育て支援課	子育て支援担当	係長	27年度	山口 葉子
				28年度	
市民福祉部	福祉課	福祉行政担当	係長	27年度	濱崎 義一
				28年度	西尾 典晃
長寿社会部	長寿支援課	長寿支援担当	主任主事	27年度	吉田 真人
				28年度	
	すこやか長寿課	地域包括支援センター	主任主事	27年度	森 達也
				28年度	
建設環境部	都市計画課	連立・まちづくり担当	係長	27年度	團野 貴夫
				28年度	島本 優介
	環境・最終処分場対策課	生活環境担当	係長	27年度	古賀 裕二
				28年度	
危機管理部	危機管理課	危機管理担当	係長	27年度	田代 崇憲
				28年度	
	安全安心課	生活安全担当	係長	27年度	光野 直隆
				28年度	

平成26年度空き家等対策検討委員会 委員名簿

部 名	課名	担当名	役 職	氏 名
企画政策部	自治経営課	企画調整担当	主任主事	大淵 雄一朗
総務部	総務法制課	法制担当	法制専門員	堀 政寛
	市税課	固定資産税担当	係長	藤岡 文明
市民部	新コミュニティ課	地域づくり担当	係長	甲斐 めぐみ
こども部	こども未来課		課長	中村 明彦
	子育て支援課	子育て支援担当	係長	山口 葉子
福祉高齢部	福祉課	福祉行政担当	係長	濱崎 義一
建設部	都市計画課	連立・まちづくり担当	係長	團野 貴夫
環境生活部	環境課	生活環境担当	係長	古賀 裕二
	産業振興課	商工観光・労働担当	主任主事	石松 洋基
	危機管理課	危機管理担当	係長	田代 崇憲
	安全安心課	生活安全担当	係長	松竹 史隆

関係機関等の連絡先

	担当課	役割	連絡先
大野城市	安全安心課	<ul style="list-style-type: none"> ・空き家等の調査 ・空き家等の適正管理の促進 ・大野城市空き家等対策審議会及びその他関係機関との連絡、調整 ・空き家等への措置及び対処の実施 ・空き家等の利活用促進 ・災害対策及び災害時の応急措置など ・固定資産税などの住宅用地特例に対する対応(空き家の譲渡所得による3,000万円控除に係る証明書発行) ・その他の施策全般 	092-580-1898
	環境・最終処分場対策課	<ul style="list-style-type: none"> ・空き家等であるかが不明な場合の環境保全及び迷惑行為のない快適な住環境の確保に関する条例に基づいた業務 	092-580-1887
	危機管理課	<ul style="list-style-type: none"> ・災害対策及び災害時の緊急措置など 	092-580-1966
	建設管理課	<ul style="list-style-type: none"> ・道路交通安全確保など 	092-580-1879
	教育振興課	<ul style="list-style-type: none"> ・通学路の安全確保 ・その他児童及び生徒の危険防止 	092-580-1907
	市税課	<ul style="list-style-type: none"> ・法第10条第1項の規定に基づいた固定資産課税台帳などの情報を提供 ・固定資産税などの住宅用地特例に対する対応 	092-580-1829
福岡県	建築指導課(本庁)	<ul style="list-style-type: none"> ・県内市町村への空き家等対策支援 	092-643-3720
	那珂県土整備事務所	<ul style="list-style-type: none"> ・建築基準法に基づく建築物の技術的助言維持管理 	092-513-5572

空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針【概要】

「空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号）」第5条に基づき、国土交通大臣及び総務大臣が定めることとされている。

一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項

- 1 本基本指針の背景**
 - (1) 空家等の現状
 - (2) 空家等対策の基本的な考え方
 - ① 基本的な考え方
 - ・ 所有者等に第一義的な管理責任
 - ・ 住民に最も身近な市町村による空家等対策の実施の重要性 等
 - ② 市町村の役割
 - ・ 空家等対策の体制整備
 - ・ 空家等対策計画の作成、必要な措置の実施 等
 - ③ 都道府県の役割
 - ・ 空家等対策計画の作成・実施等に関する市町村への必要な援助の実施 等
 - ④ 国の役割
 - ・ 特定空家等対策に関するガイドラインの策定
 - ・ 必要な財政上の措置・税制上の措置の実施 等
 - (3) 協議会の組織
 - (3) 空家等の所有者等及び周辺住民からの相談体制の整備
- 2 実施体制の整備**
 - (1) 市町村内の関係部局による連携体制
 - (2) 協議会の組織
- 3 空家等の実態把握**
 - (1) 市町村内の空家等の所在等の把握
 - (2) 空家等の所有者等の特定及び意向の把握
 - (3) 空家等の所有者等に関する情報を把握する手段
 - ・ 固定資産税情報の内部利用 等
 - (4) 空家等に関するデータベースの整備等
 - (5) 空家等対策計画の作成
 - (6) 空家等及びその跡地の活用の促進
 - (7) 特定空家等に対する措置の促進
 - ・ ガイドラインを参照しつつ、「特定空家等」の対策を推進
 - (8) 空家等に関する対策の実施に必要な財政上・税制上の措置
 - (1) 財政上の措置
 - (2) 税制上の措置
 - ・ 空き家の発生を抑制するための所得税等の特例措置
 - ・ 市町村長による必要な措置の勧告を受けた「特定空家等」に対する固定資産税等の住宅用地特例の解除

二 空家等対策計画に関する事項

- 1 効果的な空家等対策計画の作成の推進**
- 2 空家等対策計画に定める事項**
 - (1) 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針
 - ・ 重点対象地区の設定、空家等対策の優先順位の明示 等
 - (2) 計画期間
 - ・ 既存の計画や調査の実施年との整合性の確保 等
 - (3) 空家等の調査に関する事項
 - ・ 対象地区、期間、対象など調査内容及び方法の記載 等
 - (4) 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項
 - (5) 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項
 - (6) 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対応に関する事項
 - (7) 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項
 - (8) 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
 - ・ 各部局の役割分担、組織体制、窓口連絡先などの記載 等
 - (9) その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項
 - ・ 対策の効果の検証、その結果を踏まえた計画の見直し方針 等
- 3 空家等対策計画の公表等**

三 その他空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するために必要な事項

- 1 空家等の所有者等の意識の涵養と理解増進**
- 2 空家等に対する他法令による諸規制等**
- 3 空家等の増加抑制策、利活用施策、除却等に対する支援施策等**

「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針(ガイドライン)【概要】

市町村が「特定空家等」の判断の参考となる基準等及び「特定空家等に対する措置」に係る手続について、参考となる考え方を示すもの。

第1章 空家等に対する対応

1. 法に定義される「空家等」及び「特定空家等」

2. 具体の事案に対する措置の検討

- (1) 「特定空家等」と認められる空家等に対して法の規定を適用した場合の効果等
 - ・固定資産税等の住宅用地特例に関する措置
 - (2) 行政関与の要否の判断
 - (3) 他の法令等に基づく諸制度との関係
- ### 3. 所有者等の特定

第2章 「特定空家等に対する措置」を講ずるに際して参考となる事項

- ・「特定空家等に関する措置」を講ずるか否かについては、(1)を参考に、(2)及び(3)に示す事項を勘案して、総合的に判断。

- (1) 「特定空家等」の判断の参考となる基準
 - ・空家等の物的状態の判断に際して参考となる基準を別紙に示す。
- (2) 周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがあるか否か
- (3) 悪影響の程度と危険等の切迫性

第3章 特定空家等に対する措置

1. 適切な管理が行われていない空家等の所有者等の事情の把握

2. 「特定空家等に対する措置」の事前準備

- (1) 立入調査
 - ・明示的な拒否があった場合に、物理的強制力を行ってまで立入調査をすることはできない。
 - ・空家等を損壊させるようなことのない範囲内での立入調査は許容され得る。
 - (2) データベース(台帳等)の整備と関係部局への情報提供
 - ・税務部局に対し、空家等施策担当部局から常に「特定空家等」に係る最新情報を提供
 - (3) 特定空家等に関係する権利者との調整
 - ・抵当権等が設定されていた場合でも、命令等を行うに当たっては、関係権利者と必ずしも調整を行う必要はない。
- ### 3. 特定空家等の所有者等への助言又は指導
- (1) 特定空家等の所有者等への告知
 - (2) 措置の内容等の検討

4. 特定空家等の所有者等への勧告

(1) 勧告の実施

- ・固定資産税等の住宅用地特例から除外されることを示すべき。
- ・勧告は書面で行う。
- ・措置の内容は、規制目的を達成するために必要かつ合理的な範囲内

(2) 関係部局への情報提供

5. 特定空家等の所有者等への命令

- (1) 所有者等への事前の通知
- (2) 所有者等による公開による意見聴取の請求
- (3) 公開による意見の聴取
- (4) 命令の実施
 - ・命令は書面で行う。
- (5) 標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法による公示

6. 特定空家等に係る代執行

- (1) 実体的要件の明確化
- (2) 手続的要件
- (3) 非常の場合又は危険切迫の場合

(4) 執行責任者の証券の携帯及び呈示

(5) 代執行の対象となる特定空家等の中の動産の取扱い

(6) 費用の徴収

7. 過失なく措置を命ぜられるべき者を確知することができない場合

- (1) 「過失がなく」「確知することができない」場合
 - ・不動産登記簿情報、固定資産税情報等を活用せず、に、所有者等を特定できなかった場合、「過失がない」とは言い難い。
- (2) 事前の公告
- (3) 代執行の対象となる特定空家等の中の動産の取扱い
- (4) 費用の徴収
 - ・義務者が後で判明したときは、その者から費用を徴収できる。

8. 必要な措置が講じられた場合の対応

- ・所有者等が、勧告又は命令に係る措置を実施し、当該勧告又は命令が撤回された場合、固定資産税等の住宅用地特例の要件を満たす家屋の敷地は、特例の適用対象となる。

ガイドライン〔別紙1〕～〔別紙4〕の概要

空家等の物的状態の判断に際して参考となる基準を示すもの。以下は例示であり、これによらない場合も適切に判断していく必要

〔別紙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

1. 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。
(1) 建築物が倒壊等するおそれがある。
イ 建築物の著しい傾斜
・基礎に不同沈下がある
・柱が傾斜している
ロ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等
・基礎が破損又は変形している
・土台が腐朽又は破損している
(2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。
・屋根が変形している
・屋根ふき材が剥落している
・壁体を貫通する穴が生じている
・看板、給湯設備等が転倒している
・屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している
・擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。
・擁壁表面に水がしみ出し、流出している

〔別紙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

- (1) 適切な管理が行われていない結果、既存の景観ルールに著しく適合していない状態となっている。
・景観法に基づき景観計画を策定している場合において、当該景観計画に定める建築物又は工作物の形態意匠等の制限に著しく適合していない状態となっている。
・地域で定められた景観保全に係るルールに著しく適合しない状態となっている。
(2) その他、以下のような状態にあり、周囲の景観と著しく不調和な状態である。
・屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている。
・多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。
・立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。

〔別紙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

- (1) 建築物又は設備等の破損等が原因で、以下の状態にある。
・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況である。
・浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
・排水等の流出による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
(2) ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある。
・ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に影響を及ぼしている。
・ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、地域住民の日常生活に影響を及ぼしている。

〔別紙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

- (1) 立木が原因で、以下の状態にある。
・立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている。
(2) 空家等に住みついた動物等が原因で、以下の状態にある。
・動物のふん尿その他の汚物の放置により、臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
・シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。
(3) 建築物等の不適切な管理が原因で、以下の状態にある。
・門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている。