

改訂版

令和4年2月

大野城市

はじめに



大野城市では、平成 29 年に「大野城市空き家等対策計画」を策定し、安全で快適な住環境を維持するため、空き家等への対策を計画的に進めてまいりました。

全国の空き家の数は、近年の少子高齢化に伴い年々増加しており、中でも適切に管理されていない空き家は周辺住環境に悪影響を与え、大きな社会問題になっています。

一方本市は、福岡都市圏に位置し、人口増加が続いていることや社会資本整備が進んでいることから、現在のところ空き家の数は減少傾向にありますが、近い将来人口減少期を迎え、問題となる空き家が増えていくことが予想されます。

計画策定から 5 年が経過した今、これまでの進捗状況を検証し、新たに見えた課題に対する施策を追加したほか、既存の計画についてもさらに充実したものになるよう、見直しを行いました。

改訂した計画に基づき、これからも先手先取の姿勢で空き家等への対策を推進し、市民の皆様にとって、住みやすく、安心して暮らすことのできるまちづくりに努めてまいりますので、今後ご理解とご協力を賜りますようお願い申し上げます。

結びに、本計画の改訂にあたり、ご協力いただきました大野城市空き家等対策審議会の委員の皆様をはじめ、関係各位に対しまして、心から感謝を申し上げます。

令和 4 年 2 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 空き家等対策計画の概要	3
1. 計画期間	
2. 計画対象地区	
3. 計画対象の対象とする空き家等	
4. 計画の実施体制	
第3章 空き家等の現状	7
1. 大野城市の地区区分	
2. 大野城市の人口の推移	
3. 大野城市の住宅及び空き家等の現状	
4. 市が実施している取り組み	
5. 空き家等実態調査及び空き家等異動調査結果	
6. 空き家等実態調査アンケート結果	
7. 空き家等における課題	
第4章 空き家等対策における施策	21
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. 大野城市空き家等対策審議会委員名簿
6. 大野城市空き家等対策審議会会議内容
7. 大野城市空き家等対策検討委員会名簿
8. 関係機関等の連絡先
9. 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】
10. 「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（*）（第2章3計画の対象とする空き家 参照 P3）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、我が国の人口は少子高齢化を背景に減少しており、それに併せて使用されず老朽化した住宅・建築物が増加しています。

本市においては、令和 2 年度に実施した空き家調査によって空き家候補が 394 戸あることが分かっており、平成 26 年度に実施した初回調査から約 160 戸減少していることから、その数は現在減少傾向にあると見られます。

現在のところ、本市の人口は毎年増加していますが、いずれは全国的な傾向と同様に人口が減少に転じ、空き家が増えることが予想されます。

適切な管理が行われず放置されている空き家等は、防災・防犯上のリスクを発生させるとともに、環境・景観を阻害するなど多岐にわたる問題を生じさせます。そのため、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 27 年 5 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。）を施行しました。

また、福岡県では、この法の施行に先立ち「福岡県空家対策連絡協議会（以下「県協議会」という。）」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ます。

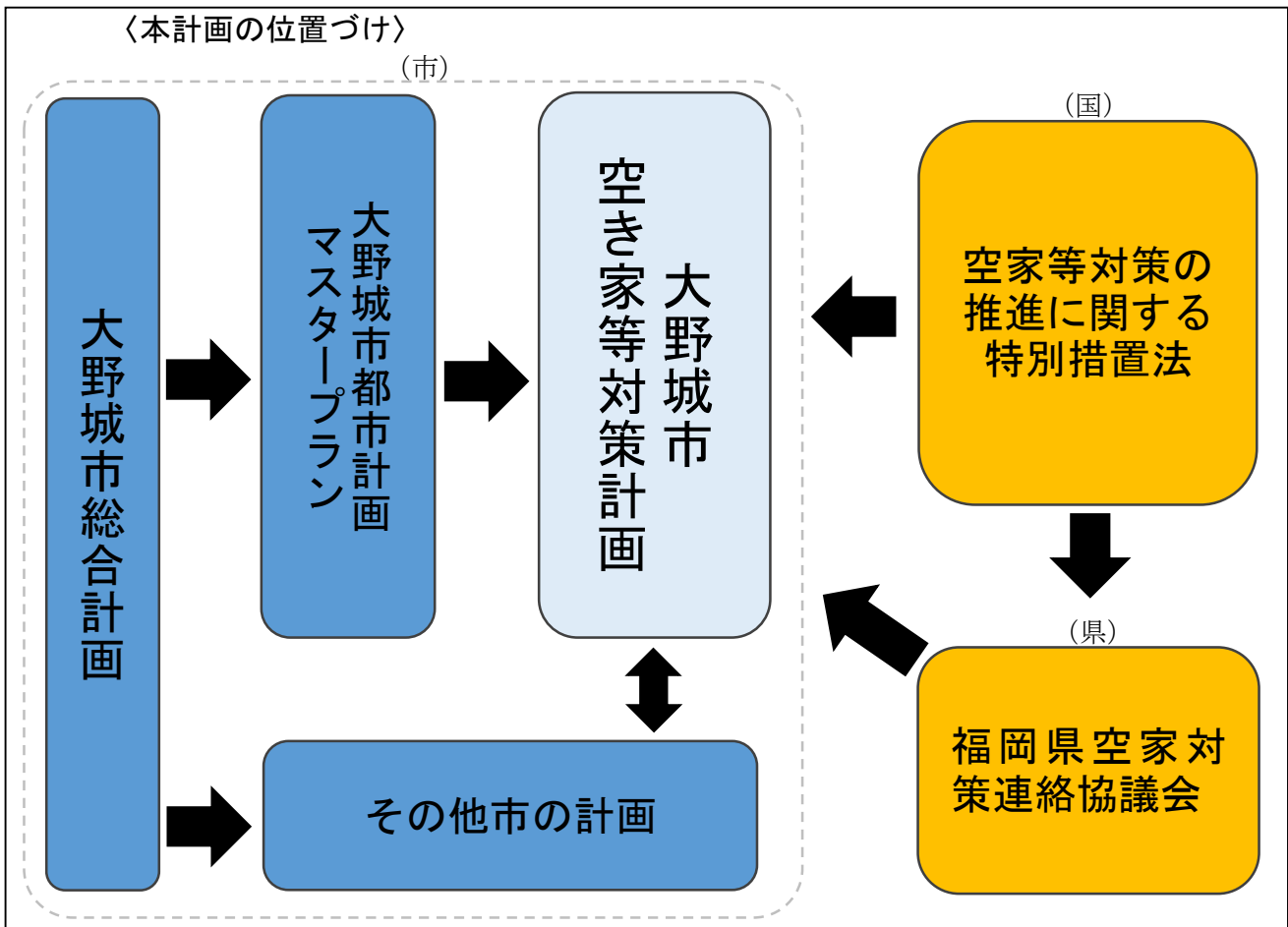
本市においても、平成 29 年 4 月に「大野城市空き家等対策計画」（以下「空き家等対策計画」という。）を策定し、快適で良好な住環境の維持のため、空き家等に関する施策を計画的に実施してきました。

計画策定から 5 年が経過するため、本市の現状に即した施策を今後も実施していくために、計画の中間見直しを行います。

2. 空き家等対策計画の位置づけ

「空き家等対策計画」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 6 次大野城市総合計画」「第 2 次大野城市都市計画マスタープラン」、その他関連する市の計画と連携を図り、施策を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

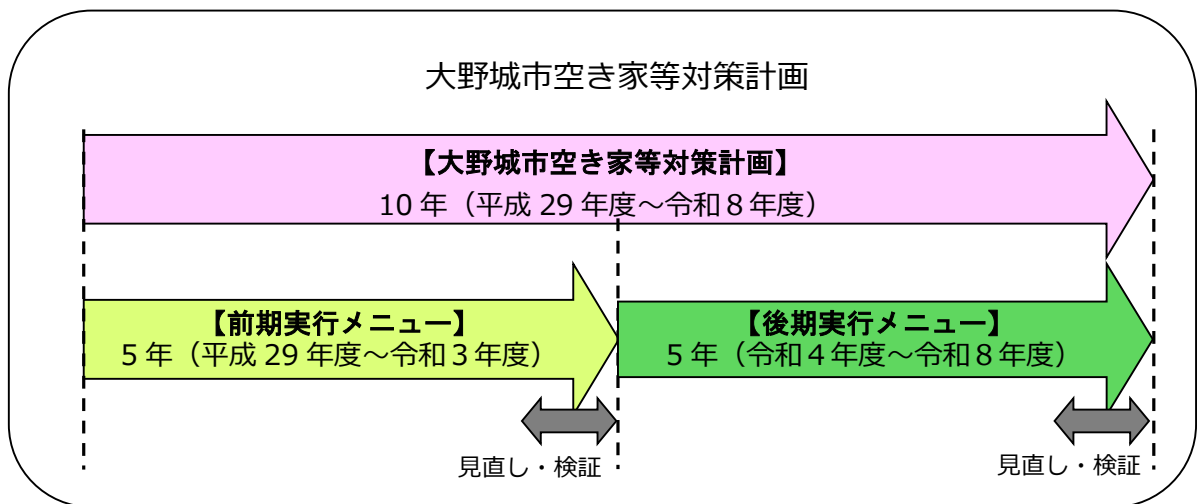
※下線部は空き家等対策計画に掲げるものとして法に記載されている事項（必須）

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年度から令和8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、計画を見直しています。

また、優先して行う事業を明確化し、前期と後期に分けて実行メニューを策定しました。



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. 計画の対象とする空き家等

空き家等対策計画の対象とする「空き家等」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、上記に当てはまらない空家等（全戸空室の集合住宅や店舗等）については、本計画の対象とはなりません。既に実施している施策の中で対応策を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前期実行メニューで行いました。

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したほか、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した。

（*）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「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「検討委員会」という。）を設置しています。

	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策定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策定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切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 学識経験者その他市長が必要と認める者	市内部の関係部局(令和4年2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、子ども未来課、福祉課、すこやか長寿課、都市計画課、環境・最終処分場対策課、料金施設課、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。

(令和4年2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 ・ 空き家等の適切な管理の促進 ・ 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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 道路交通安全確保など

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
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
料金施設課	<ul style="list-style-type: none"> ・寒波による空き家の水道管凍結防止啓発 ・水道使用量、使用状況などの情報を提供

※機構改革時は適宜修正します。

(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。）と連携し、空き家等の適切な管理や利活用の推進について検討しています。

（令和 4 年 2 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）

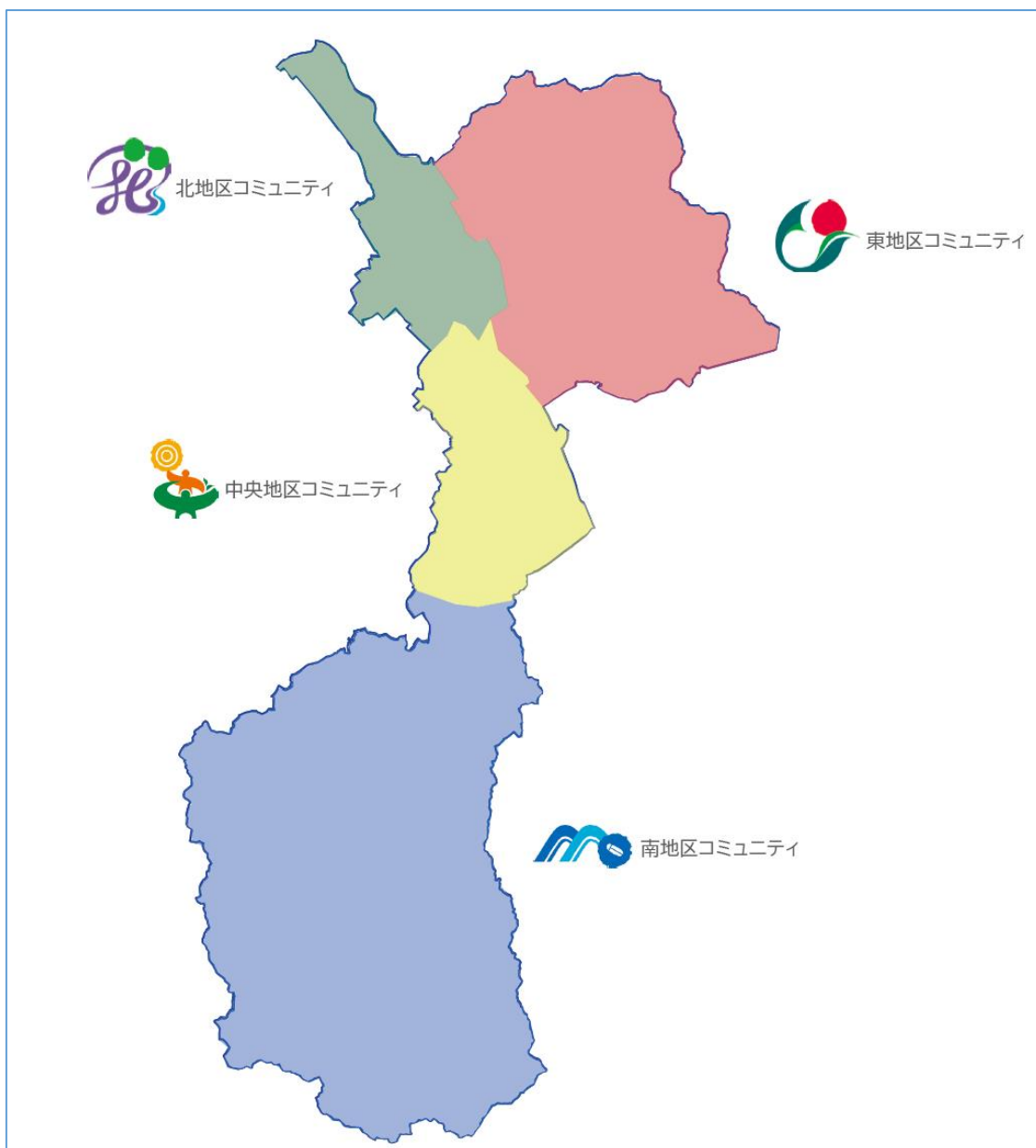
二 2（4）

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3章 空き家等の現状

1. 大野城市の地区区分

本市では、昭和40年代に当時の小学校区を基本として、南・中央・東・北の4つの地区コミュニティが形成され、地区コミュニティごとに特色あるまちづくりが進められています。



2. 大野城市の人口推移

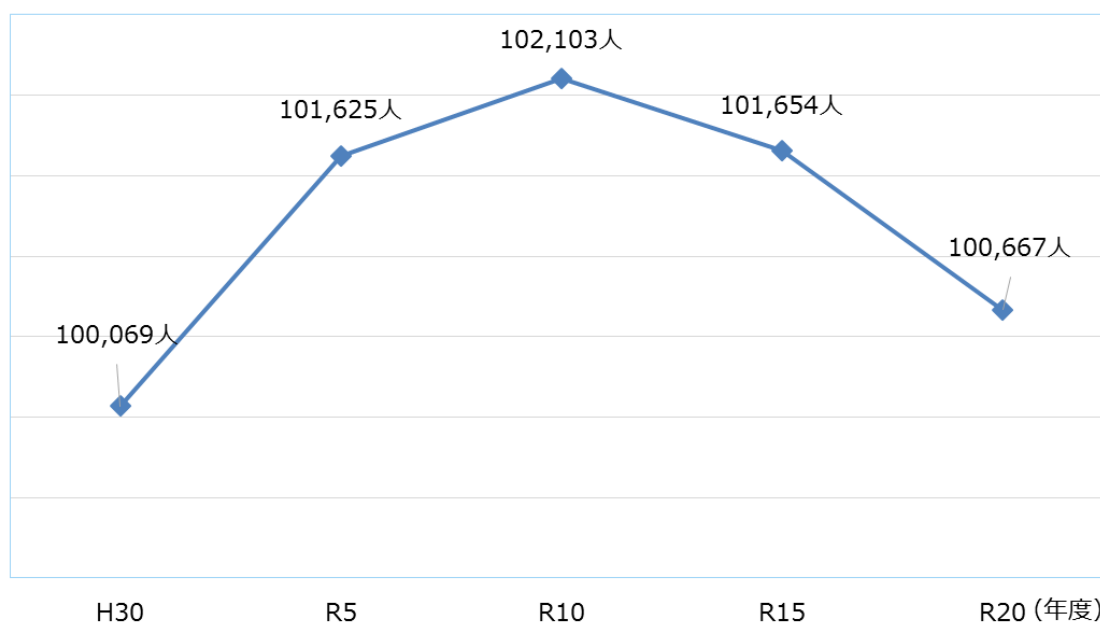
(1) 市内総人口の推移

本市の人口は、平成 28 年 8 月に 10 万人の大台を超え、令和 3 年 7 月現在 101,309 人となりました。九州一の大都市である福岡市と隣接する本市は、住みやすい街としての需要の高さから、国の総人口が減少に転じてからも人口が増加しており、令和 10 年頃までは緩やかな増加が見込まれています。(図 1)

また、高齢化率(*)については 22.2% (令和 3 年 7 月末現在) と福岡県全体の 27.7% を下回り、今後も同様の傾向が続くと見込まれています。

全国的に 2025 年問題(*)が社会問題化しているように、本市においても、今後空き家等の所有者が高齢化することで、適切に管理できない空き家が増加すると予想されます。

図 1 大野城市総人口推移



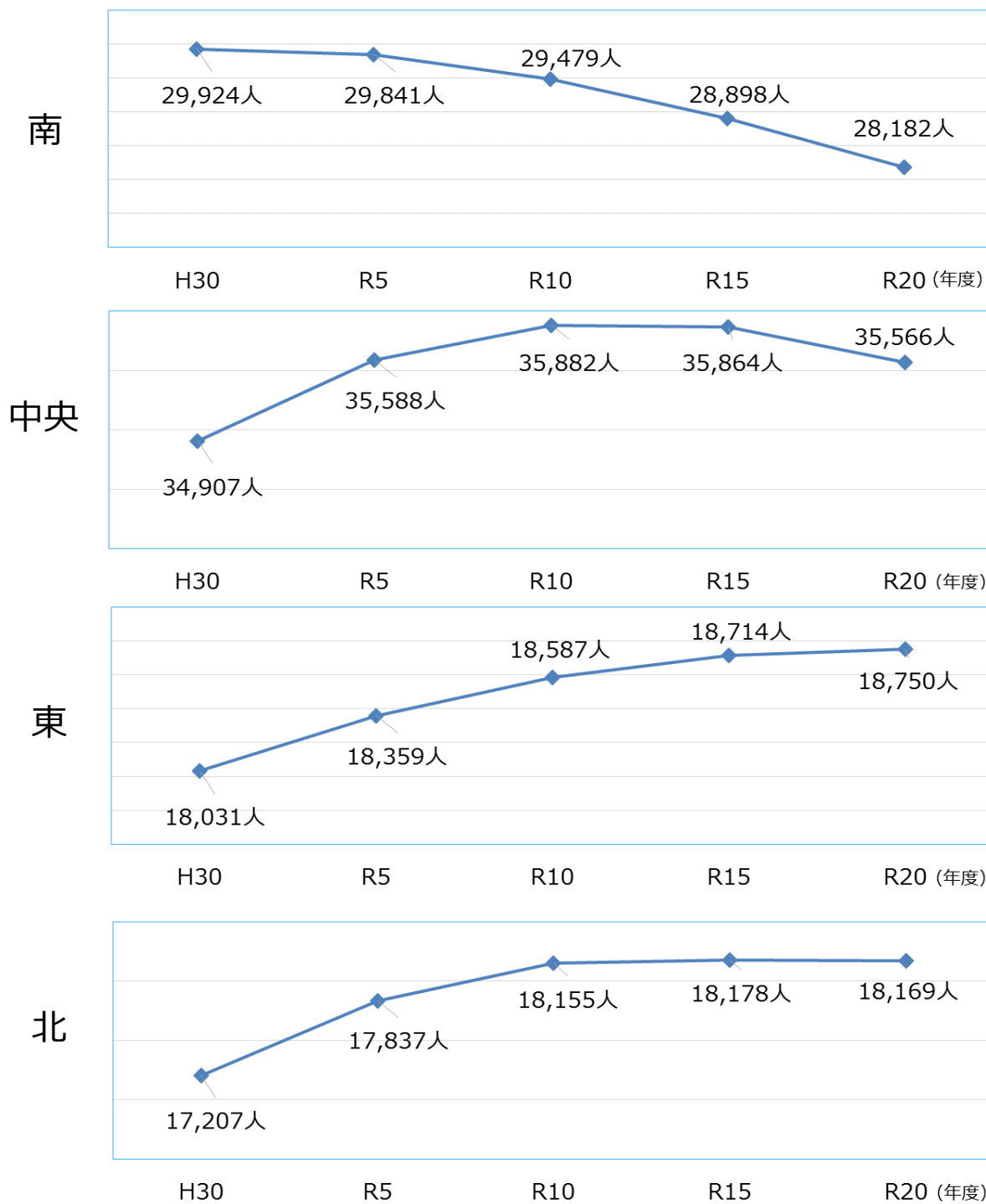
(*) 高齢化率とは・・・
市内全人口に占める 65 歳以上の割合。

(*) 2025 年問題とは・・・
団塊の世代が 2025 年 (令和 7 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) 地区コミュニティ別の人口推移

地区コミュニティ別で見ると、開発が進む中央地区をはじめ、北地区や東地区では人口が増加していく見込みとなっています。一方、高齢化が進む南地区では、人口は緩やかに減少していくと見込まれています。(図2)

図2 各コミュニティ人口推移

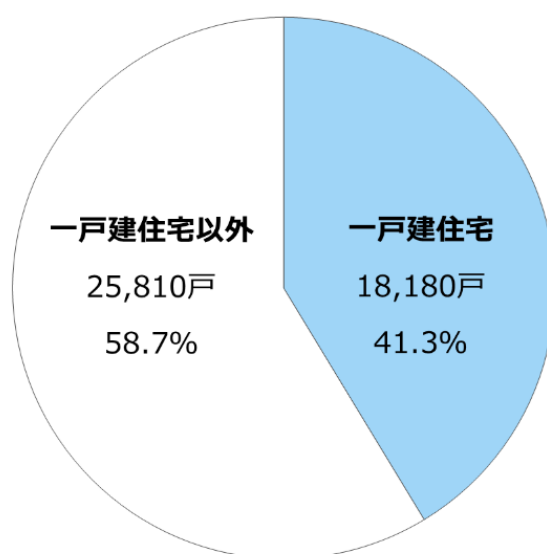


3. 大野城市の住宅及び空き家の現状（住宅・土地統計調査より）

（1）本市の一戸建住宅の割合

平成 30 年住宅・土地統計調査の結果によると、本市の総住宅数は 43,990 戸であり、うち一戸建住宅が 18,180 戸(41.3%)、一戸建住宅以外が 25,810 戸(58.7%)となっています。(図 1)

図 1 住宅種別の割合



平成 30 年住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）より

「住宅・土地統計調査」とは

総務省統計局が 5 年に 1 度実施している調査で、国内の建物や居住している世帯の現状や推移を把握するものです。

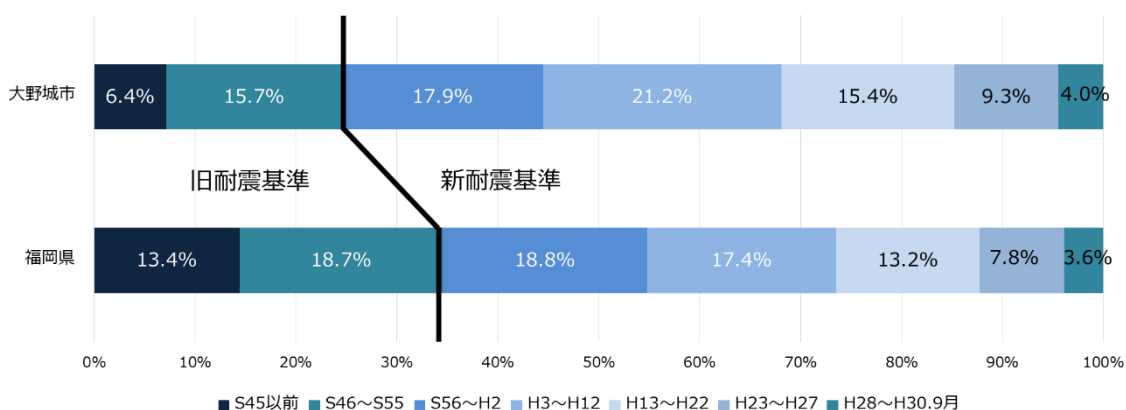
調査の対象は、同局が指定した調査単位区内から抽出された、住宅及び住宅以外で人が居住する建物並びにそれらに居住する世帯となっており、本市の一戸建の空き家に絞った調査より広い範囲を対象としています。

また、長年続いている調査であるため、空き家を含む住宅の状況がどのように変化しているのかなど、傾向を把握することが出来ます。

(2) 旧耐震基準の住宅の割合

本市の一戸建住宅の中で、旧耐震基準（昭和55年以前）で建てられたものは全体の22.1%を占めており、福岡県全体（32.1%）と比較すると新しい住宅の割合が高いことが分かります。（図2）

図2 住宅の建築時期別割合



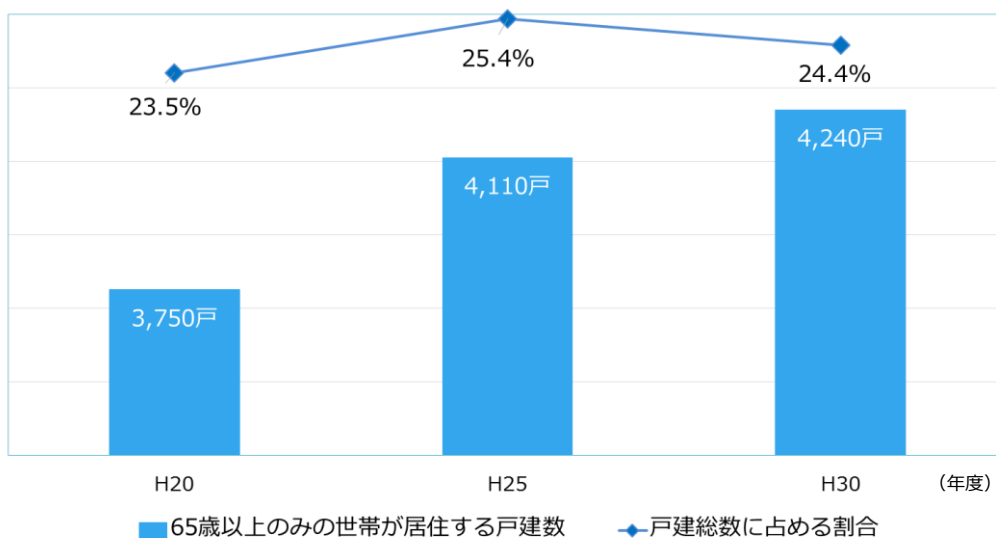
平成30年住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）より

(3) 高齢者のみ世帯が居住する一戸建住宅数の推移

本市の一戸建て住宅のうち、65歳以上のみの世帯が居住するものは、平成30年調査時点で4,240戸あり、増加しています。

このような住宅は将来の空き家予備軍と考えられ、今後も高齢化が進むとともに数が増加していくと見込まれます。（図3）

図3 高齢者のみ世帯が居住する一戸建住宅数

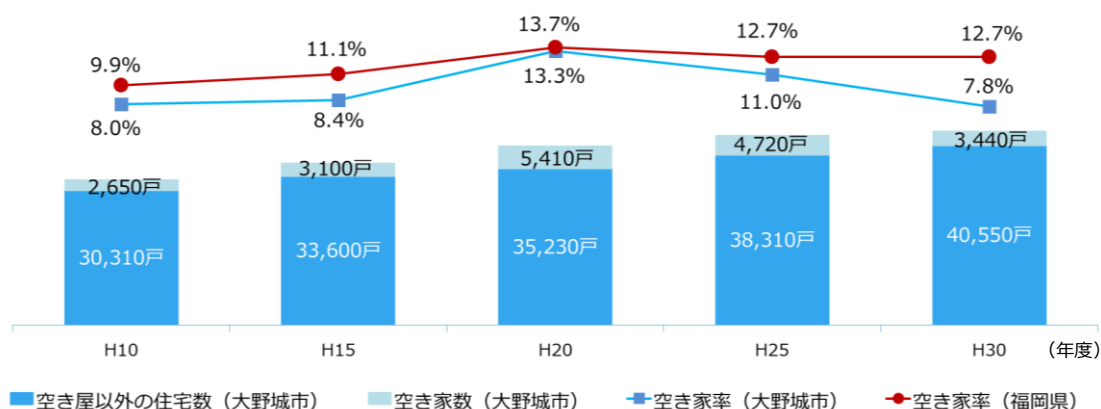


平成20～30年住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）より

(4) 総住宅数に占める空き家率推移

本市の空き家総数については平成 20 年以降減少しており、現在 3,440 戸あるとされています。平成 30 年調査時点における、住宅総数に占める空き家率は 7.8%で、平成 25 年調査時点から約 3 ポイント減少しています。また、福岡県全体の空き家率 (12.7%) と比較しても約 5 ポイント低くなっています。

図 4 本市及び福岡県の空き家率推移



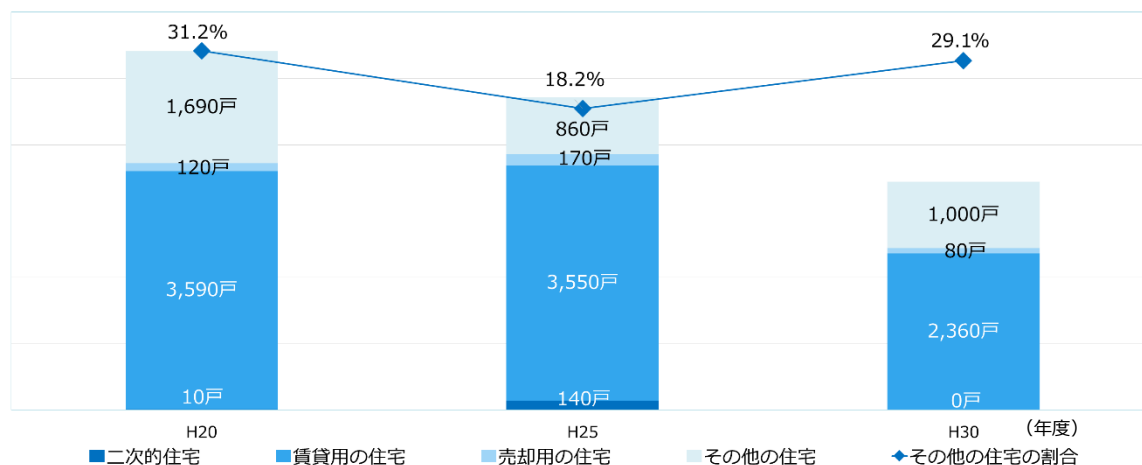
平成 10～30 年住宅・土地統計調査結果 (総務省統計局) より

(5) 空き家の内訳推移

本市の空き家総数は減少していますが、空き家を利用状況別に分けると、「その他の住宅」が空き家総数に占める割合が、平成 30 年調査時点で 29.1%となっており、平成 25 年調査時点 (18.2%) よりも増加しています。

「その他の住宅」は利用される可能性が低い空き家であり、今後適切な管理をされず、周囲に悪影響を与える空き家が増加していくことが考えられます。

図 5 空き家の内訳図



平成 20～30 年住宅・土地統計調査結果 (総務省統計局) より

- ・二次的住宅
別荘など、普段は人が住んでいないが、寝泊りするなど、に使用される住宅を指す。
- ・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
上記以外の方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、立替などのために取り壊すことになっていたりする住宅など。

4. 市が実施している取り組み

空き家等対策計画に基づき、次のような施策を実施してきました。

施策		前期実行メニュー
1	空き家等の把握	空き家等調査、更新方法の確立
		所有者等が特定できない空き家等の取扱い
		データベースの整備
2	空き家等の発生予防・利活用の促進	総合相談窓口の設置
		将来に備えた啓発
		補助金の活用
		空き家バンク事業等の検討と活用
3	空き家等の適正管理	所有者等への啓発
		適正管理の助言
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
		特定空家等への方針

(1) 空き家等の把握

市内にある空き家の状況を把握するため、定期的な調査を行っています。平成26年度・令和元年度には、市内の全一戸建住宅を対象とした調査と所有者に対するアンケートを行いました。また、令和2年度は、前年度から異動（転居や転出など）によって空き家となった、あるいは空き家が解消したものに対象を絞り調査を行いました。（P15～調査結果）

(2) 空き家等の発生予防・利活用の促進

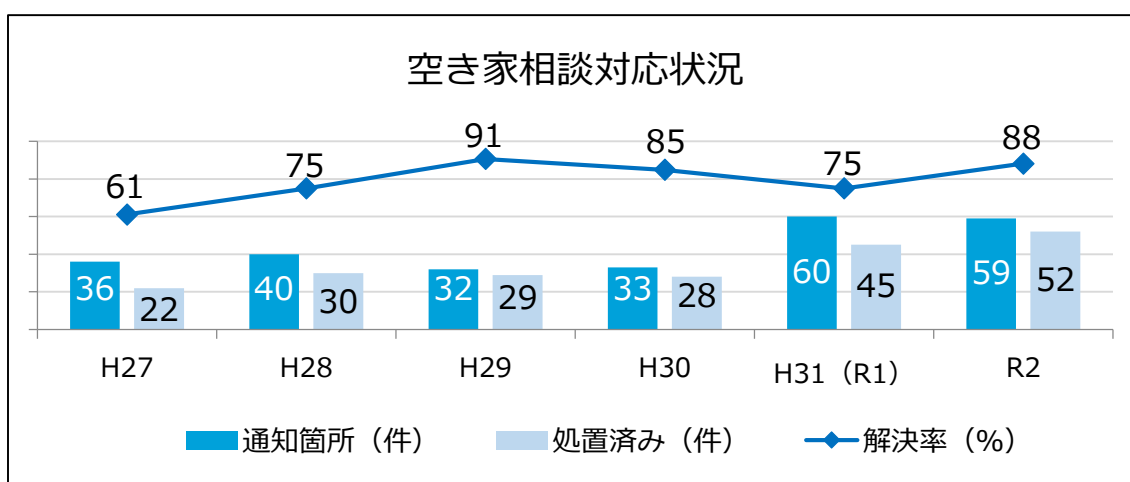
空き家に関する総合窓口を開設し、相談を受け付ける体制を整えました。

また、空き家を売りたい・貸したい人と、空き家を買いたい・借りたい人とをつなぎ、空き家を解消していくことを目的として、令和2年4月から「大野城市空き家バンク」の運用を開始しました。

登録数：17件（成約11件、流通3件、準備中他3件 令和3年3月末現在）

(3) 空き家等の適正管理

安全安心課内に空き家の総合窓口を設置し、空き家に対する市民からの相談を受け付けています。相談解決率は平均約79%と高く、相談に適切に対応できていると考えられます。一方で近年は相談件数が増加傾向にあります。相談を受け付けた際は、現地確認後、空き家の適正管理についての助言・指導を、文書の送付や所有者宅の訪問によって行っています。



(4) 危険な空き家等への対応

老朽化した危険な空き家等の除却（解体）に対して、工事費の一部を助成（最大50万円）しています。

補助適用件数：3件（平成26年4月～令和3年8月末）

これまで補助を適用できたケースが少ないため、今後は老朽度が高い空き家の所有者へ直接働きかけを行い、補助制度を活用した除却を提案することで、老朽化した空き家等の早期解消を推進していきます。

5. 空き家等実態調査及び空き家等異動調査結果

本市における空き家等の現状を把握するため、令和元年度に市内の全住宅を対象とした実態調査を行いました。また、令和2年度は、実態調査時から異動（新たに空き家となった、あるいは空き家が解消した）があった住宅を対象に調査し、空き家の動向を把握しました。

I. 空き家等実態調査（令和元年度調査）

（1）調査期間

令和元年8月10日～令和2年3月19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。

（3）調査結果

	(戸)				
地区	南地区	中央地区	東地区	北地区	合計
空き家戸数 (R1)	167	61	91	82	401
【前回調査結果】 空き家戸数 (H26)	179	116	140	125	560
増減 (H26～R1)	-12	-55	-49	-43	-159

II. 空き家等異動調査（令和2年度調査）

（1）調査期間

令和2年9月25日～令和3年3月19日

（2）調査方法

令和元年度の空き家等実態調査時点から、新たに空き家となった、あるいは空き家ではなくなった建物を、転居・転出・転入データ等を用いて抽出し、目視による確認を行いました。

(3) 調査結果

◇空き家候補数（異動調査）

(戸)

地区	南地区	中央地区	東地区	北地区	合計
空き家戸数	172	66	85	71	394
解消	32	11	16	24	83
新規	37	16	10	13	76
増減 (R1～R2)	+5	+5	-6	-11	-7

◇平成26年調査から令和2年調査時点にかけての空き家の解消方法

解消された空き家は413件あり、上位は入居・新築・更地の順でした。(戸)

地区	南地区	中央地区	東地区	北地区	合計
入居	79	21	45	32	178
新築	55	32	29	32	148
更地	10	9	10	11	40
駐車場	5	10	10	3	28
事務所	0	0	4	2	6
アパート	0	0	4	1	5
その他	0	0	2	1	3
マンション	0	2	0	0	2
店舗	0	0	2	0	2
道路	0	0	1	0	1
合計	149	74	107	82	413

◇平成26年度調査時点から令和2年度調査時点までに解消されていない空き家数

空き家の総数が多い南地区では、解消されない空き家も多くありました。(戸)

南	中央	東	北	合計
50	27	33	27	137

6. 空き家等実態調査アンケート結果

令和元年度の空き家等実態調査に合わせ、空き家の所有者に対し、意向調査を行いました。

(1) 調査期間

令和元年 11 月～令和 2 年 1 月

(2) 調査方法

郵送によるアンケート調査

(3) 調査内容

令和元年度空き家等実態調査で把握した空き家候補の所有者 383 人に対しアンケートを送付し、空き家の管理状況や今後の利活用の意向や、困っていることなどについて尋ねました。

(4) 調査項目

- ①所有者又は管理者の状況について
- 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空き家の状態について（居住可能か）
- 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空き家の利活用意向、理由
- ⑨行政に期待する支援について

(5) 調査結果

i) 回答状況 (回答率 70%) (人)

回答あり	268
回答なし	115
合計	383

ii) 建物の状況 (人)

空き家となっている (使用していない)	125
空き家ではない (住まいとして使用)	30
空き家ではない (仕事場・倉庫として使用)	40
一時的に空き家となっている (入院等で不在のため)	38
空き家ではない (その他)、現在所有または管理していない	11
無回答	24

iii) 空き家になってからの年数

2年未満	37
2-5年未満	52
5-10年未満	36
10-15年未満	20
15年以上	10
無回答	0

※一人が複数の建物を所有している場合もある。

iv) 空き家の管理について困っていること (複数回答)

管理の手間が大変	42
身体的・年齢的な問題	27
現住所から空き家までの距離が遠い	46
管理を頼める相手を探すのが大変	6
管理の委託料が高い	1
権利者が複数のため維持管理が大変	1
困っていることはない	55
その他	10

v) 空き家の利活用について	(人)
利活用を考えている	81
利活用するつもりはない	52
利活用をしたいがどうしたらいいかわからない	13
無回答	9
vi) 今後の活用について (複数回答)	※利活用を考えている人のみ
自らの居住のために使用したい	16
将来身内などが利用するかもしれないので残しておきたい	23
賃貸住宅として貸し出しても良い	13
商店・事業所として貸し出してもよい	1
ボランティアや地域活動に貸し出してもよい	1
公益事業に貸し出してもよい	3
家屋を解体して更地にしたい	20
家屋・土地を売却したい	34
その他	11
vii) 市に期待したい支援 (複数回答)	
修繕工事や維持管理に詳しい建築・不動産の専門家の紹介	14
資金繰りに詳しい金融・不動産の専門家の紹介	5
信頼できる機関からの借り手の紹介	3
家屋の耐久性、老朽化による危険性の診断の支援	9
リフォームなど修繕工事にかかる費用の一部助成	14
空き家バンク制度など家屋に利活用を図る制度の充実	8
その他	11

7. 空き家等における課題

課題1 空き家等の発生予防に関する課題

令和元年度の空き家所有者に対する意向調査によると、空き家の管理について、所有者の多くが「管理の手間が大変」「現住所から空き家までの距離が遠い」と感じていることが明らかとなりました。(アンケート結果「iv 空き家の管理について困っていること」参照)

相続によって空き家を取得した際、相続がうまくいかずに空き家が長期間放置されることや、相続人が遠方に居住しているため適切な管理ができない問題等が起こる場合が多くあり、相続人の高齢化が進むとさらにこの問題が顕在化することが予想されます。

今後は所有者の心身が健康である間に、相続準備を行うことや、家の管理について家族と話すことの必要性を発信し、空き家となった後も空き家が適切に管理され、スムーズに利活用される環境を作る必要があります。

課題2 空き家処分・利活用のさらなる促進に関する課題

空き家調査の結果を比較すると、空き家候補数は平成26年度調査から令和2年度調査までの間に166戸減少しており、本市の空き家数は減少傾向にあるといえます。(空き家等実態調査、空き家等異動調査結果 参照 P15-16)

しかし令和2年度の調査結果を見ると、令和元年度調査時点から83戸の空き家が解消された一方、ほぼ同数の76戸の空き家が新たに発生したことが分かります。(空き家異動調査結果 参照 P16)

新しく発生した空き家が早期に解消される環境を作るため、空き家所有者が空き家を処分・活用したいと考えた際に、その意向を後押しできるような新しい補助制度の創設を検討する必要があります。

課題3 一戸建住宅以外で適切に管理されていない不動産に関する課題

空き家バンクの運用により、空き家等の管理に困っている所有者に対する空き家等の処分や利活用の提案が可能となりました。

しかし、適切な管理が行われていない場合に周囲に悪影響を与える可能性があることは、一戸建住宅に限らず、居住者がいない集合住宅や空き店舗などの不動産においても同じです。

また、一戸建住宅以外の不動産の所有者からも空き家バンクについて相談を一定数受けていることから、今後は一戸建住宅以外で適切に管理されていない不動産や、所有者が処分に困っている、あるいは活用したいと希望している不動産に対して解決策を提案できるよう、空き家バンクの対象の拡大を検討する必要があります。

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～

空き家等は、所有者等により適切な管理が行われていれば、周辺の住環境に悪影響を及ぼすことはありません。しかし、適切な管理が行われていない状態が続くと、防犯や防災上のリスクを発生させ、環境や景観を阻害するなど、地域住民の住環境に深刻な影響を及ぼします。

この問題に対応するため、平成29年4月に空き家等対策計画を策定しました。また、策定から5年が経過した令和4年4月には、各種施策の進捗状況や空き家等調査、及び所有者アンケートの結果から把握した空き家等の状況を踏まえた上で計画の見直しを行いました。

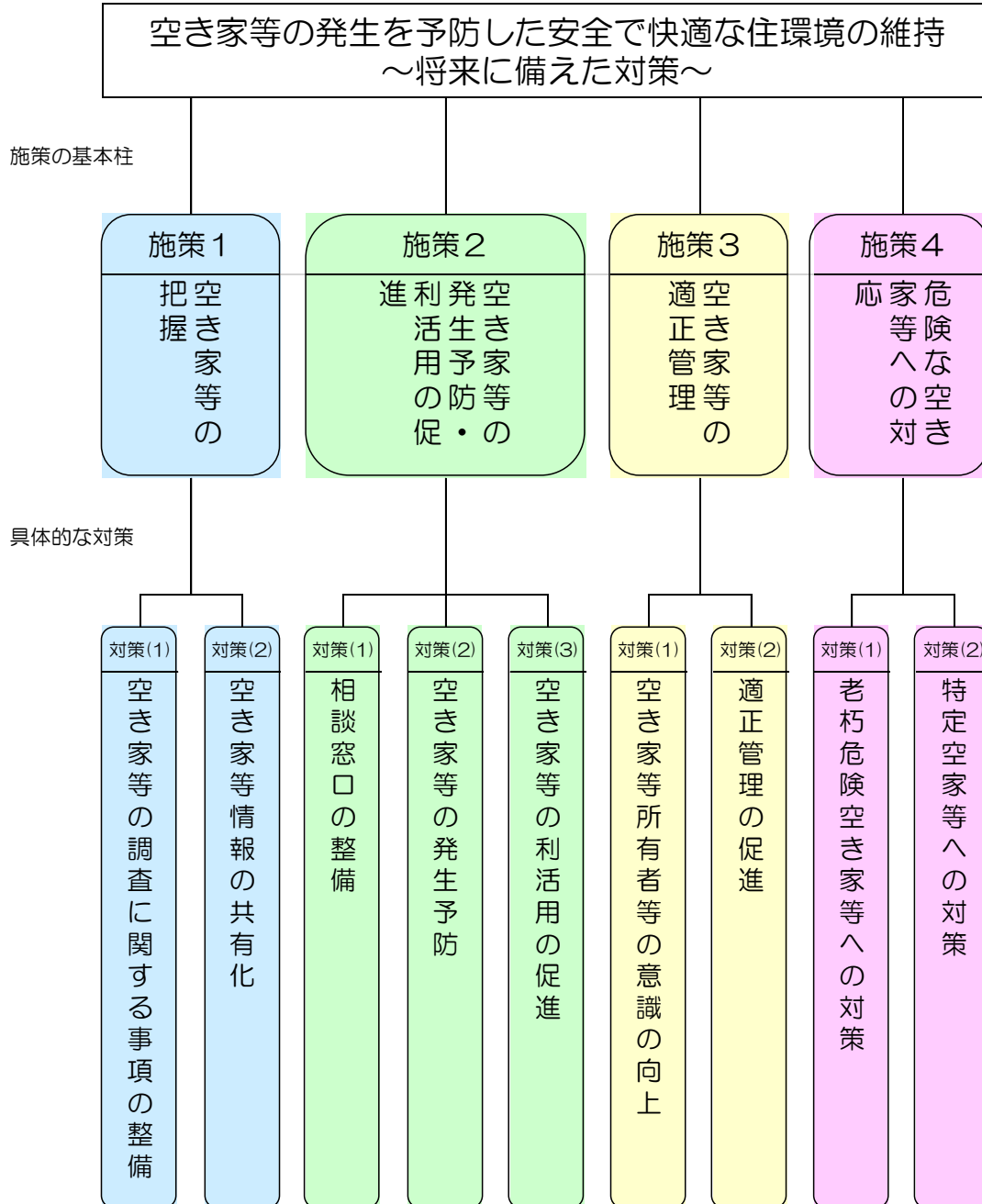
本計画では、今後予測される空き家等の発生の予防こそ、空き家等対策の最大の課題であると考え、「空き家等の発生を予防した安全で快適な住環境の維持」を空き家等対策計画の基本目標に掲げ取り組んでいます。

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、推進しています。

また、空き家等の発生を予防するためには、若者世帯の呼び込みによる住まいの継承や、高齢になっても住み続けられるサポート体制の構築といった、移住や福祉の観点からのアプローチも考えられることから、他分野の計画等との連携も進めていきます。

〈基本方針〉

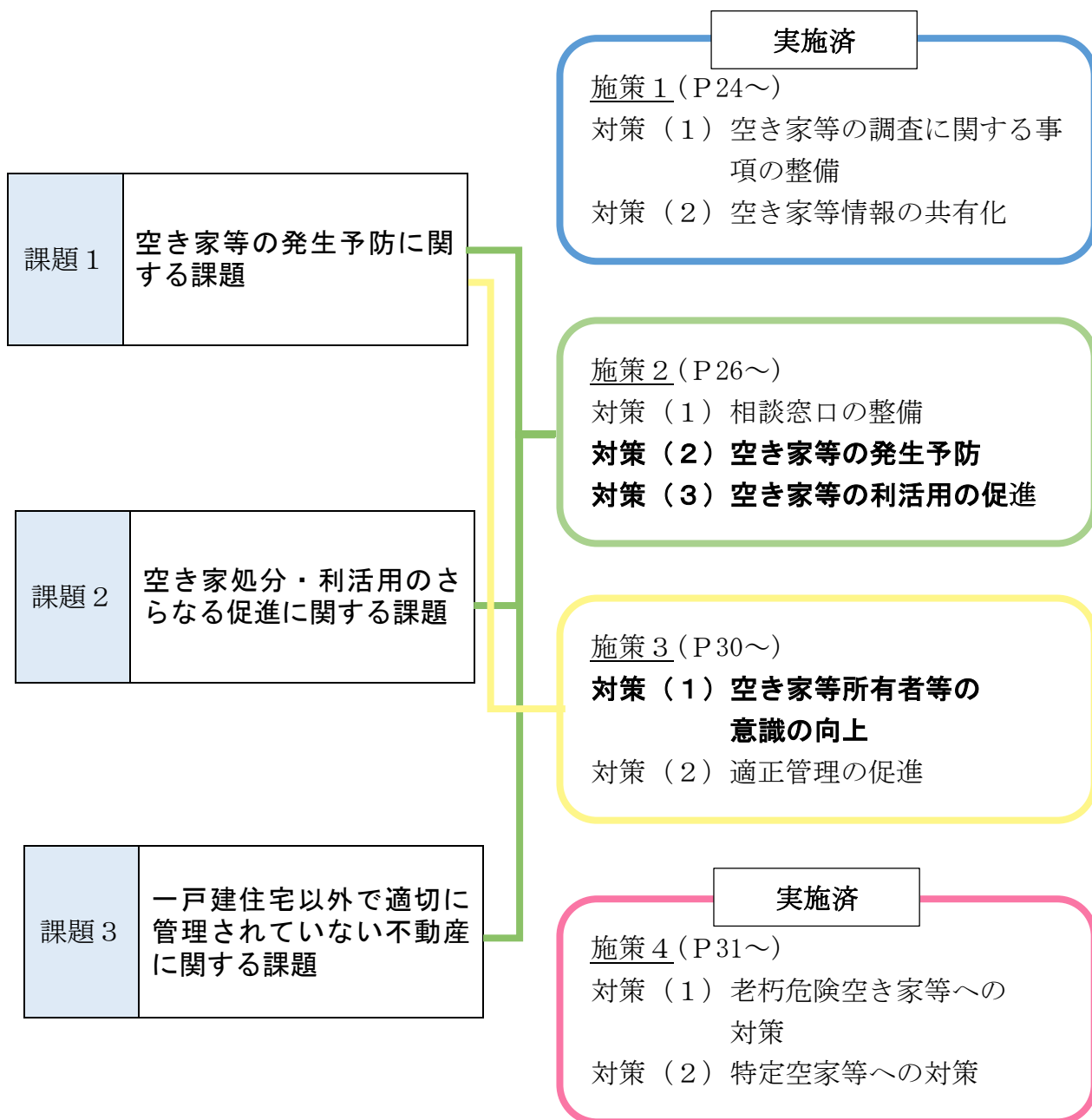
基本目標



2. 具体的な施策

本市の現状やこれまでの調査結果を踏まえ、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。

空き家等における課題（P20）と各施策との関係



※太字は課題に対応した施策

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

平成 26 年 4 月～令和 3 年 8 月末までの間に、市では 3 回の空き家調査を行っており、市内空き家等の実態把握に努めています。

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からのヒアリング情報などを基に行います。

調査に使用する各種データについて分析を重ねているほか、区に協力を依頼し、空き家の情報を提供していただくなど、より高い精度で空き家等の実態を把握するための取り組みを進めています。

これにより把握した空き家等については、空き家の相談対応や啓発活動、空き家バンクの勧誘に活用しています。

アンケートによる所有者の意向調査時に、空き家が解消されず残っている理由なども今後調査し、空き家の利活用に向けた効果的な施策を検討します。

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関

覧請求を行うなど調査します。それで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。

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するために、データベースを整備します。	

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情報を共有しています。

また、個人情報であることから、データベースの取扱いについては、本市個人情報保護条例に基づき運用しています。

【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適切な管理の促進（助言や指導等の履歴）
- ⑦GIS（地図情報システム）へ空き家位置情報を表示
- ⑧所有者等不明リスト
- ⑨特定空家等リスト

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
- ・ 高齢者世帯に対する啓発について
- ・ 空き家の活用を促進するための補助について

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。	

相談窓口の設置

市民や所有者等が空き家等に関して相談できる窓口を安全安心課に設置し、市内関係部局及び関係機関等と連携し対応する仕組みを構築しました。

相続等で空き家を所有した際、適切な管理や処分等を行うための相談先が分からず困っている所有者もいることから、今後も相談窓口があることの周知を工夫し、空き家の適切な管理や早期解消を促進していきます。

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は、その内容に応じて3つのパターンに分け、対応しています。

【3つの相談パターン】**ア．市内部で対応できる場合**

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

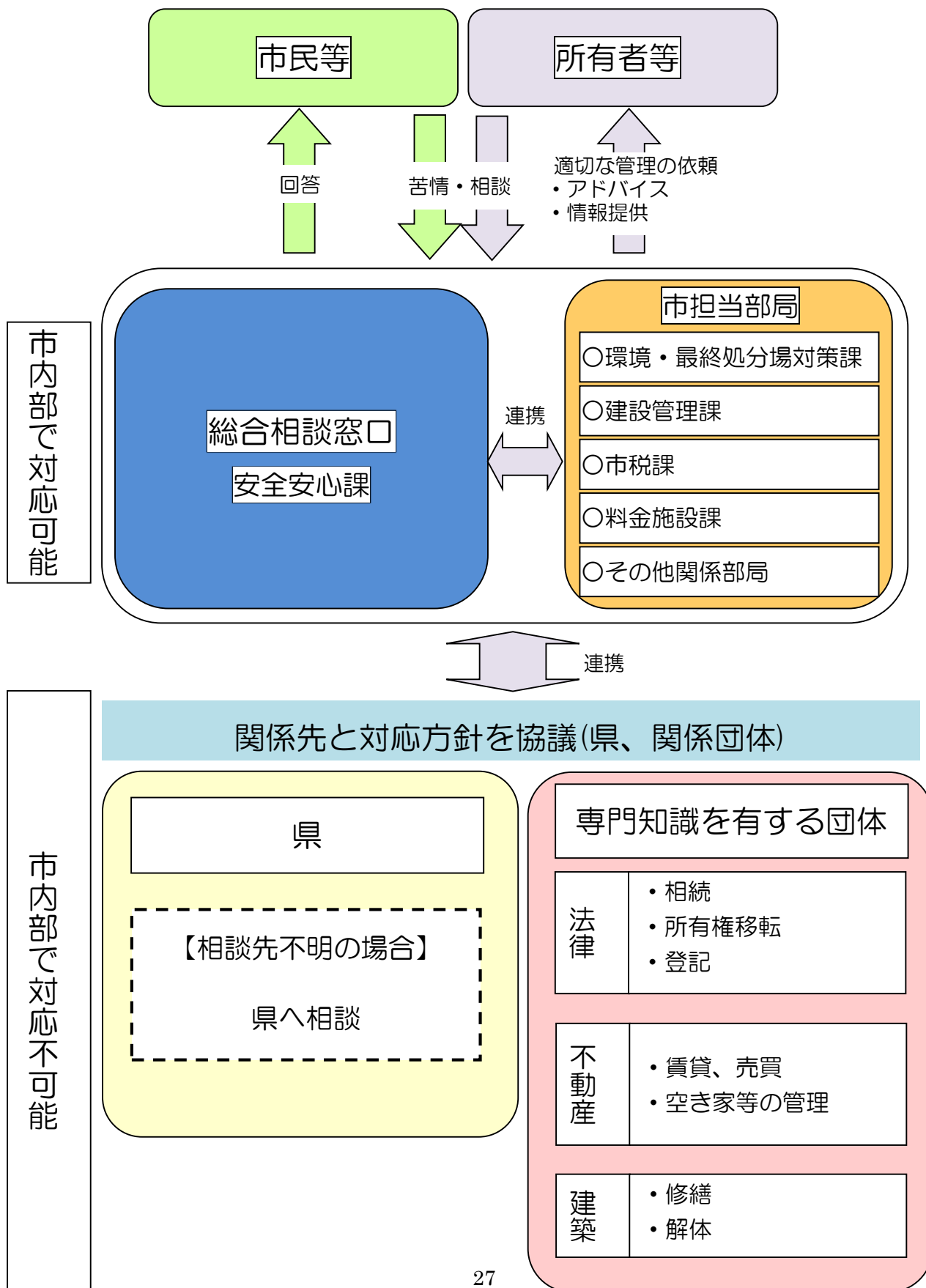
市が県又は関係団体等と協議し、市から相談者へ回答。

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〉

(令和4年2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高齢者世帯に対する啓発 新規

単身高齢者や高齢者のみの世帯が居住する住宅は、今後空き家となる可能性が高いため、心身が健康なうちに相続準備（エンディングノート（*）の作成や家族信託（*）について家族と検討するなど）を行うことについて福祉関係団体と連携した啓発活動を検討します。

（*）エンディングノートとは・・・

自身の身に何かがあった時に備えて、家族が様々な判断や手続きを進める際に必要となる情報を残すためのノート。

（*）家族信託とは・・・

自身の財産を管理することができなくなった場合に備え、家族に財産の管理や処分することのできる権利を与える方法

②地区別の予防対策

本市は南・中央・北・東の４つの地区に分かれており、住宅環境がそれぞれ異なっています。これまでの調査から特に南地区の空き家数及び空き家発生数が他の地区よりも多いことが分かっており、今後は南地区に対し重点的に啓発等を実施していきます。

③補助金の活用及び創設 新規

国、県の補助金や市の補助制度など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。

現在、空き家バンクに登録した物件の流通開始から売却にいたるまでの期間が短い点や、購入希望者からの問い合わせが多数あっている点から、本市の住宅需要は高いと考えられる一方、空き家の売却希望者の数が不足していることから、今後は空き家等の所有者が空き家を利活用する際の後押しとなるような、新しい補助制度の創設について検討します。

また、空き家の福祉的活用を推進するため、補助制度の必要性を含め検討します。

●今後検討予定の補助例

- ・ 空き家の家財撤去等にかかる費用に対する補助
- ・ 相続登記等の費用に対する補助
- ・ 空き家の利活用（福祉的活用も含む）するための改修費用に対する補助
（国が設置している社会資本整備総合交付金の活用を検討）

●現在活用可能な補助金等

(令和4年2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等補助金	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
空き家バンクを使った、空き家の利活用を促進します。	

空き家バンクの活用

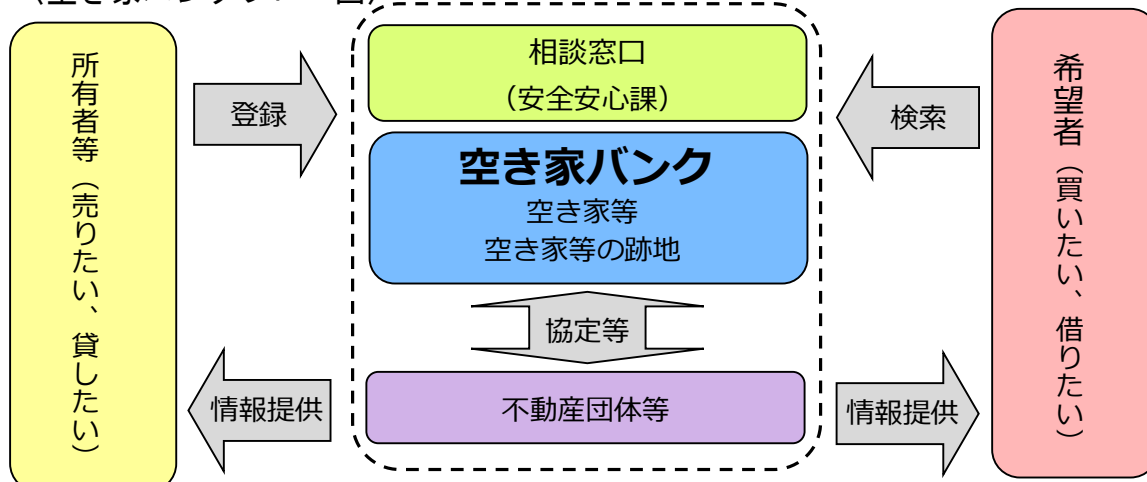
空き家バンク（*）を使った空き家の利活用をさらに推進するため、現在登録対象である一戸建住宅に加え、今後は店舗や居住者がいない集合住宅などを対象とすることを検討します。

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、福祉部局へ情報提供するとともに、利用希望者の相談に応じるなど福祉的活用を進めていきます。

（*）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〉



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維持について

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継続します。

所有者等への啓発

空き家の適正管理の方法や、各種サービス等の情報を、空き家等の所有者等に周知するため、より効果的な方法を検討しています。

【啓発活動例】

- ・ 広報紙、ホームページへの情報掲載
- ・ 固定資産税納税通知への啓発チラシ同封
- ・ 窓口での手続き（転居・転出・死亡）時に、空き家の管理やサービスに関する情報提供を実施
- ・ 地域における出前講座実施 など

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。

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ており、それに基づき所有者等への周知を行っています。また、空き家等の苦情が寄せられた場合は、管理を適正にしていない所有者等に対して、適正管理の助言を行うとともに、大野城市シルバー人材センターが実施している、「空き家見守りサービス」を案内しています。

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、工事費の一部を補助する制度を設けています。

今後は所有者に対し、補助を使った除却について積極的周知を行うことで、補助の活用を進め、老朽化が進んだ危険な空き家の早期解消を促進していきます。

②災害に備えた対策

適正に管理されていない空き家は、台風や地震などの自然災害が起こった際、瓦の飛散や建物の倒壊などにより周辺へ危害を与える恐れがあります。

各種災害による被害が見込まれる又は被害が生じた空き家に対する予防的、緊急的措置について整理し、推進していきます。

現在は市民から通報があった空き家の所有者を調査し、緊急的な対応を依頼していますが、今後は災害時に周辺へ危害を与える恐れがある空き家や、被災したことで危険度が高くなった空き家をリストアップし、災害が起こる前に事前連絡を行うなど、事前の対応を進めていきます。

対策（２）	特定空家等（*）への対策
<p>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。</p>	




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。

特定空家等の所有者へは、適切な管理に関する助言・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、行政代執行が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。

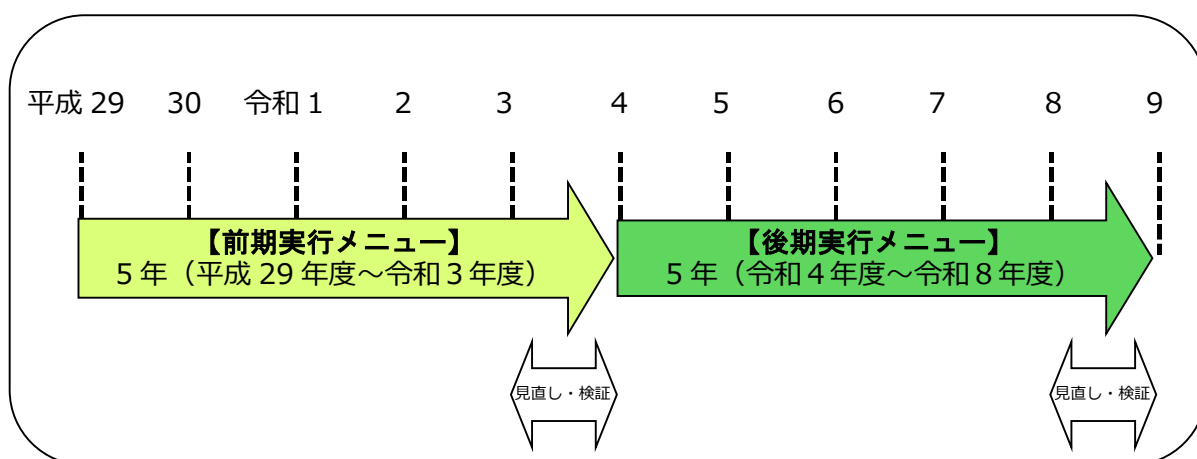
（*）老朽危険空き家等と特定空家等とは・・・

良	← 管理状況 →	悪
<p>適切に管理が行われている 空き家等</p>	<p>老朽危険空き家等</p>	<p>特定空家等</p>
<p>建物や樹木、ごみ等の管理が行われ、地域住民の住環境に影響がない空き家等</p>	<p>適切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</p> <p>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</p>	<p>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</p> <p>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</p>
		

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、災害対策基本法又は災害救助法など、それぞれの法律の目的の範囲において、適切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	前期実行メニュー					後期実行メニュー					
			H29 H30	H31	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	
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	適用								
		所有者等が特定できない空き家等の取り扱い	安全安心課	確立	発生に応じて対応								
		データベースの整備	安全安心課 福祉課	確立	運用								
施策2	空き家等の発生・利活用の促進・予防	総合相談窓口の設置	安全安心課	確立	運用								
		新規 高齢者世帯に対する啓発	安全安心課	既存の啓発活動を継続	高齢者への啓発について 検討・実施								
		地区別の予防対策	安全安心課	検討	運用								
		新規 補助金の活用及び創設	安全安心課 都市計画課	継続活用	新規設置について検討・設置								
		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	対象拡充について検討・実施							
施策3	空き家等の適正管理	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・県の動向に注視しながら実施								

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. 大野城市空き家等対策審議会委員名簿
6. 大野城市空き家等対策審議会会議内容
7. 大野城市空き家等対策検討委員会名簿
8. 関係機関等の連絡先
9. 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】
10. 「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
 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：092-573-7791

大野城市空き家等対策審議会委員

委嘱期間：R2.1.18～R4.1.17

	氏名	選出団体	備考
1	諫山 朋史	福岡県宅地建物取引業協会	
2	浦志 文明	福岡県土地家屋調査士会	
3	吉良 幸生	一般公募	
4	児嶋 邦次	大野城市区長会	副会長
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	波多江 愛子	福岡県弁護士会	
9	樋口 はる香	福岡県建築士会	
10	山内 友香	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 	<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	第6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	平成29年7月27日(木) 16:30～17:30
開催場所	新館4階 425会議室	4階委員会室1	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 	<ul style="list-style-type: none"> ○「大野城市空き家等対策計画」策定報告 ①県内の策定状況について ②前回の空き家審議会からの経緯について ③パブリックコメントについて ④答申から変更した箇所の説明 ⑤空き家メニューの説明 ⑥今後の進め方説明 ○所有者の所在の把握が難しい土地に関する探索・利活用のためのガイドラインについて ○全国版空き家・空き地バンクについて ○空き家専門相談支援事業について

大野城市空き家等対策審議会会議内容

	第7回	第8回	第9回
開催日時	平成30年2月19日(月) 16:30～17:30	平成30年8月31日(金) 10:00～11:00	平成31年3月7日(木) 10:00～11:00
開催場所	4階委員会室1	4階委員会室1	4回425会議室
審議内容	<p>○「大野城市空き家等対策計画」実行メニューについて</p> <p>①実施事業について</p> <p>②実施予定事業について</p> <p>○国・県の動向</p> <p>①全国版空き家バンクについて</p> <p>②県版空き家バンクについて</p>	<p>○空き家等対策計画実行メニュー</p> <p>①市内空き家等実態調査について</p> <p>②空き家バンクについて</p> <p>③空き家等管理における協定について</p> <p>○国の空き家バンクについて</p> <p>○県版空き家バンクについて</p>	<p>○空き家等管理における大野城市シルバー人材センターとの協定締結について</p> <p>○固定資産税納税通知封筒について</p> <p>○大野城市老朽危険空き家等除却促進事業について</p> <p>○市内空き家実態調査について</p> <p>○空き家バンク構築及び空き家等対策における宅建協会との協定について</p> <p>○国・県の動向について</p>
	第10回		
開催日時	令和元年7月30日(火) 11:00～12:00		
開催場所	新館4階 425会議室		
審議内容	<p>○市内空き家等実態調査について</p> <p>○空き家バンク構築及び空き家等対策における宅建協会との協定について</p> <p>○固定資産税納税通知書への啓発チラシの封入について</p> <p>○国・県の動向について</p> <p>○委員改選について</p>		

大野城市空き家等対策審議会会議内容

	第11回	第12回(書面開催)	第13回
開催日時	令和2年2月18日(火) 16:00~17:00	令和3年3月4日(木)	令和3年8月5日(木) 15:00~16:00
開催場所	4階425会議室		4階427会議室
審議内容	<ul style="list-style-type: none"> ○「大野城市空き家等対策計画」実行メニューについて ○福岡県宅建協会との協定締結について ○空き家実態調査について ○空き家バンクについて ○固定資産税納税通知書への啓発広告掲載等について ○大野城市老朽危険空き家等除却促進事業について 	<ul style="list-style-type: none"> ○これまでの市の取り組みについて 	<ul style="list-style-type: none"> ○諮問書交付式 ○計画の進捗状況について ○計画の中間見直しの方針について
	第14回	第15回	第16回
開催日時	令和3年10月14日(木) 9:30~10:30	令和3年12月7日(火) 10:00~11:00	令和4年1月12日(火) 11:00~11:15
開催場所	4階425会議室	4階237会議室	3階応接室
審議内容	<ul style="list-style-type: none"> ○第13回審議会での質問事項への回答について ○「大野城市空き家等対策計画」の見直し案について 	<ul style="list-style-type: none"> ○「大野城市空き家等対策計画」の見直し案について 	<ul style="list-style-type: none"> ○審議会からの答申

大野城市空き家等対策検討委員会委員

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	内 蘭 司
総務部	総務課	総務法制担当	係長	古賀 征男
	市税課	固定資産税担当	係長	前田 真季
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	大串 慶太
	コミュニティ文化課	地域共働担当	係長	藤木 大介
こども部	こども未来課	こども育成事業担当	係長	山崎 克博
市民福祉部	福祉課	地域福祉担当	係長	樋口 竜司
長寿社会部	すこやか長寿課	地域包括支援センター	係長	千葉 秀美
建設環境部	都市計画課	市街地政策担当	係長	山神 真一
	環境・最終処分場対策課	生活環境担当	係長	仁井山 妙子
上下水道局	料金施設課	料金担当	係長	西尾 昌洋
危機管理部	安全安心課	生活安全担当	係長	田中 宏昌
	危機管理課	危機管理担当	係長	石松 洋基

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応の実施 ・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 	092-580-1897
	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
	料金施設課	<ul style="list-style-type: none"> ・寒波による空き家の水道管凍結防止啓発 ・水道使用量、使用状況などの情報を提供 	092-580-1922
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

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) 空家等の所有者等及び周辺住民からの相談体制の整備

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。