

# 大木町空家等対策計画

(案)

大 木 町

平成 30 年〇〇月

## ■目 次

第1章	空家等対策計画の趣旨	
1	背景	1
2	計画の位置づけ	1
第2章	空家等の現状	
1	大木町の空家等の現状	2
2	空家等における課題	3
第3章	空家等対策における施策	
1	対策に関する基本的な方針	5
2	計画期間	5
3	対象地区	5
4	対象とする空家等の種類	5
5	空家等の調査	
	(1) 空家等調査方法	6
	(2) 実態調査	6
	(3) 空家等情報のデータベース化	7
	(4) 所有者等が特定できない場合	7
6	空家等の適切な管理の促進	
	(1) 所有者等の意識の向上	7
	(2) 相談体制の整備等	8
7	空家等の活用の促進	
	(1) 地域住民からの要望による活用	8
	(2) 利活用可能な空家等の情報提供	8
	(3) 補助金の活用促進	9
	(4) 地域に応じた柔軟な対応の検討	9
	(5) 関係法令等の遵守	9
8	特定空家等に対する措置等及びその他の対処	
	(1) 措置の方針	9
	(2) 措置の実施	10
	(3) 税制上の措置	11
	(4) その他の対処	11
9	空家等対策の実施体制	
	(1) 庁内の組織体制及び役割	11
	(2) 大木町空家等対策協議会	12
	(3) 関係機関等との連携	12
10	住民等からの空家等に関する相談への対応	13

1 1	その他空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	13
	(2) 地域での空家等対策の検討と情報の共有	13
	(3) 他法令との連携	13
	(4) 計画の変更	13
資料編		
1	空家等対策の推進に関する特別措置法	14
2	大木町空家等対策協議会設置条例	20

※この計画では、法律の表記にならい「空き家」は、固有名詞を除き、「空家」で表記しています。

## 第1章 空家等対策計画の趣旨

### 1 背景

近年、地域における人口及び世帯数の減少や既存の住宅・建築物の老朽化等に伴い、使用されていない住宅・建築物（以下「空家」という。）が年々増加してきている。本町においても、172戸（平成28年大木町空家等実態調査）の空家があり、今後も空家は増加すると考えられる。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家は、防災・防犯・安全・環境・景観の阻害等多岐にわたる問題を生じさせ、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしているものもあり、早急な対策の実施が求められている。

空家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。）が施行され、福岡県は、この法施行に併せて「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、県内全市町村及び関係団体が一体となって空家等の対策を総合的に推進することとしている。

### 2 計画の位置づけ

この「大木町空家等対策計画」（以下「空家等対策計画」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定めたものであって、空家等の対策を効果的かつ効率的に推進するために、本町の地域の実情に合わせ、総合的かつ計画的に実施するために策定するものであり、本町の空家等対策の基礎となるものである。

なお、計画の推進に当たっては大木町総合計画、大木町まち・ひと・しごと創生総合戦略等に定めている空家関連施策との整合性を図るものとする。

## 第2章 空家の現状

### 1 大木町の空家の現状

昭和15年から急激に増加した総人口は、高度経済成長期に入り減少し続けたものの、昭和50年を境に増加に転じ、平成24年をピークに減少に転じています。今後は、社会保障・人口問題研究所の推計によれば、この減少傾向が続くと見込まれています。

今回、町内47の行政区の協力をいただき、平成28年度に空家等実態調査を実施しました。

調査の結果、町内における空家は172戸と集計され、各地区ともに世帯数に対してほぼ一定の割合で空家が生じており、各校区の集計結果は下図のとおりです。

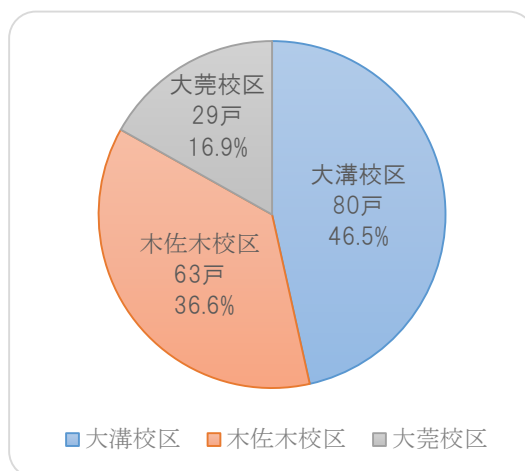
また、空家の分布状況については、特に地域性はなく全域に空家が存在する結果となりました。

個々の空家の状況を見てみると、適切な管理がなされておらず、瓦又は外壁の一部が剥落し、既に周辺に一定の影響が生じていると考えられるもの、敷地内の樹木や雑草が繁茂しているものが見受けられました。

一方で、空家になってからの経過年数が短く、今後定期的な管理がなされれば、十分に使用や活用が可能なものもありました。

《空家戸数》

	全校区	大溝校区	木佐木校区	大莞校区
空家戸数	172戸	80戸	63戸	29戸



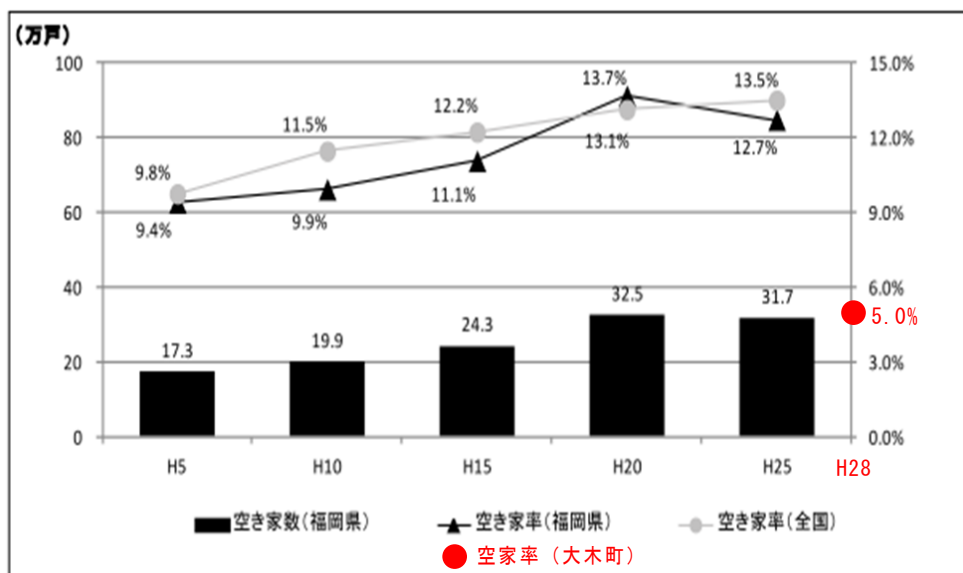
《空家の内訳》

校 区	専用住宅	店舗等 併用住宅	調査不可 建物	全壊・半 壊建物
大 溝	75	0	1	4
木佐木	55	7	0	1
大 莞	27	0	1	1
全校区	157	7	2	6

《空家率》

空家戸数 172 戸 / 大木町住宅戸数 3,413 戸 = 空家率 5.0%

※平成 22 年国勢調査 小地域集計（総務省統計局より）



出典：「平成 25 年住宅・土地統計調査」(総務省統計局)

2 空家等における課題

(1) 空家等所有者の意識に関する課題

- ①適切に管理していない（周辺的生活環境への悪影響）
- ②利活用について検討していない（空家問題の長期化）
- ③適切に相続・登記されていない（所有権が複雑化・希薄化）

(2) 適切な管理が行われていない空家に関する課題

- ①老朽化
  - 家屋の倒壊や部材の飛散による危険性
  - 不特定者の侵入による火災や犯罪の恐れ
- ②草木の繁茂
- ③ゴミ等による衛生上の問題

(3) 老朽化した空家の除却に関する課題

- ①除却費用の負担
- ②除却後の土地に係る住宅地特例の解除
- ③除却後の土地の利活用

(4) 利活用が行われていない空家に関する課題

- ①市場で流通しない
- ②空家付で土地を売却したい

(5) 相続登記が行われていない空家に関する課題

- ①所有者等の特定が困難
- ②法定相続人が空き家の存在を知らない可能性がある
- ③利活用をする場合に契約締結が困難

## 第3章 空家等対策における施策

### 1 対策に関する基本的な方針

#### (1) 所有者等の意識の向上

空家等をもたらす問題は、第一義的には所有者等が自らの責任により的確に対応することが前提である。所有者等に対して空家等の適切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、転勤などにより、全ての人々が空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ある。このため、広く所有者等に対し啓発を行い、空家等問題に関する意識の向上を行う。

#### (2) 空家等の利活用の促進

空家等の適正管理及び除却だけでなく、除却後の土地を含めた利活用を促進するため、空き家バンク等を活用し、情報の提供を積極的に行っていく。

#### (3) 特定空家等に対する取組

特定空家等（法第2条第2項の特定空家等をいう。以下同じ。）は、倒壊、火災の危険性、雑草の繁茂、害虫の繁殖など地域住民の生活環境に悪影響を与えることもあることから、優先的に取り組んでいく。

#### (4) 住民からの相談に対する取組

空家等の所有者等に対し、空家等対策の情報提供を行うとともに所有者等からの空家等の利活用や維持管理、除却等の相談に迅速かつ的確に対応するために地域の専門家と連携した相談体制を構築する。

### 2 計画期間

空家等対策計画の計画期間は、平成30年度から平成34年度までの5年間とし、社会情勢等の変化等必要に応じて見直していくものとする。

### 3 対象地区

空家等対策計画の対象地区は大木町内全域とする。

### 4 対象とする空家等の種類

空家等対策計画の対象とする空家等は、次に掲げるものとする。

- (1) 法第2条第1項の空家等であって、一戸建ての住宅及び併用住宅であるもの
- (2) 法第2条第2項の特定空家等
- (3) 前2号に規定する空家等及び特定空家等を除却した後の敷地



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。

法第2条第2項

○特定空家等

- 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

## 5 空家等の調査

### （1）空家等調査方法

住民票、水道の使用量、建築物への人の出入り状況、近隣住民等からの情報収集等などにより空家等を特定する。

特定した空家等については、登記情報、建築確認申請情報、戸籍簿情報、固定資産税の課税情報及び近隣住民等からの情報収集等により所有者等を特定する。

特定した空家等の所有者等に通知を行い、空家等の所有者等であることを確定する。

### （2）実態調査

①空家等の所在及び当該空家等の所有者等並びに空家の状態等を把握するため、職員又は町長が委任した建築士若しくは土地家屋調査士等（以下「職員等」という。）により実態調査を実施する。調査は、おおむね5年毎に行ない、行政区や地域住民等と連携し、継続的な把握と必要な補正を行う。

②特定した空家等の所有者等に対し、必要な情報提供やアドバイスを実施するため、職員等の訪問等による聞き取り、アンケート等の送付により意向確認を行う。

アンケート等の送付は、個別に行う他、納税通知書など定期的な通知等を活用して行う。

- ③町長は、特定空家等の判断に必要な調査及び助言・指導する必要がある場合と認めるときは、職員等に空家等の敷地内に立ち入らせて調査を行わせる。

なお、立入調査を行う場合は、その5日前までに所有者等に対して文書で通知を行う。（通知が困難な場合は除く。）

### (3) 空家等情報のデータベース化

空家等の調査により取得した情報及び当該空家等対策を行うに当たり必要な情報について、データベースを整備し、建設水道課において管理する。また、データベースの情報は関係部局で共有する。

データベースの情報は以下のとおりとする。

- ①空家基本情報（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所有者特定情報（土地・建物所有者等の住所、連絡先等）
- ④所有者の意向調査
- 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）

### (4) 所有者等が特定できない場合

- ①所有者等不明（相続放棄含む。）の確認

i 法定相続各人に対し相続放棄の事実について調査する。

ii 法定相続人全員の相続放棄が確認された場合は、所有者不明の空家等とし、データベースに登録する。

- ②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等が返送された場合は、送付先の市町村に住民票の閲覧請求を行う等調査を行った後、なおも所在が不明な場合には、「過失なく所有者等を確知できない」者と判断し、データベースに登録する。

## 6 空家等の適切な管理の促進

個人の財産である空家等の適切な管理は、第一義的には所有者等が自らの責任において行うことが原則である。このことを所有者等に啓発するため、以下の取組を実施し、空家等が管理不全のまま放置されることを防止する。

### (1) 所有者等の意識の向上

- ①所有者等への啓発

広報誌及びホームページへの適切管理に関する情報掲載、出前講座、セミナーの実施等を通じ、空家等の適切な管理について、所有者等への啓発に努める。

## ②所有者等へ空家等対策に関する情報提供の内容

広報誌、ホームページ、納税通知などの大木町からの文書通知等を活用して空家等の所有者等に対して情報提供を行う。

- ・相談窓口
- ・大木町空き家バンク
- ・大木町住宅改修事業補助
- ・指名業者等の情報 など

## (2) 相談体制の整備等

空家等に係る問題は、多岐にわたることから総合窓口を設置し、県、関係団体と連携した相談体制の整備を行う。

また、関係団体と連携した相談会の実施などにより、利活用及び適切管理に係るマッチングを図る。

## 7 空家等の活用の促進

所有者等に対して空家等の利活用を促すとともに、所有者等の意向調査の結果を踏まえ、関係団体を活用した利活用の提案及び行政区等の地域との連携による活用などを実施する。

### (1) 地域住民からの要望による活用

地域からの要望により、地域交流、地域活性化、福祉サービスの拠点など地域貢献について利活用可能な空家等については、所有者等の意向を踏まえ、地域住民に情報を提供する。

また、町において修繕を実施し、移住のためのお試しハウスとしての活用や跡地を地域防災に活用するなど、地域住民と協同した活用について検討する。

### (2) 利活用可能な空家等の情報提供

#### ■空き家バンク事業等の活用

所有者等の同意を得たうえで、空き家バンク事業に登録し、希望者に提供する。

また、空き家バンクに協力している不動産仲介業者等の関係事業者団体と協定を締結し、所有者等に対して利活用の企画・提案等を実施する。

なお、空地についてもその有効活用に繋げるため、同様の取組を行う。

○空き家バンク

空家の賃貸・売却を希望する人から申込みを受けた情報を、空家の利用を希望する人に紹介する制度で、「空家の解消」、「住環境の整備」、「定住促進による地域の活性化」を図ることを目的としている。

(3) 補助金の活用促進

空家等対策を行うに当たり大木町住宅改修事業補助その他国及び県の補助金を積極的に活用し、空家等の解消を推進する。

(4) 地域に応じた柔軟な対策の検討

他の建築物との敷地の合併、菜園等への転換、シェアハウス、農産物加工所、地域の駐車場等柔軟な対応を検討する。

(5) 関係法令等の遵守

空家等を従前の用途以外で活用する場合は、建築基準法（昭和25年法律第201号）、都市計画法（昭和43年法律第100号）、消防法（昭和23年法律第186号）、旅館業法（昭和23年法律第138号）等の関係法令を遵守するため、関係機関と協議を行う。

8 特定空家等に対する措置等及びその他の対処

特定空家等は、適切な管理が行われず地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしていることから、町長は地域住民の生命、健康、財産の保護を図り、また、健全な生活環境の保全を図るため、必要な措置を講じる。

特定空家等の判断については、「特定空家判定方法（基準）」に基づき、大木町空家等対策協議会で意見を求め町長が決定する。

また、関係機関と連携した指導の実施を検討する。

(1) 措置の方針

①措置の優先

特定空家等のうち周辺建築物や道路又は不特定の者に対して悪影響を及ぼすもの若しくは及ぼす恐れが高いものから優先して措置を行うものとする。

## ②措置内容の検討

- ・ 特定空家等に対する措置を行うため、町長は必要な限度において職員等に立入調査を実施させ、建築物の状況を把握する。
- ・ 調査の結果に基づき、地域住民へ与えている悪影響を及ぼす原因を排除し、かつ所有者等の負担が少ないと考えられる措置の内容を検討する。
- ・ 措置の内容を決定するに当たり、大木町空家等対策協議会の意見を求めることとする。また、内容の変更を行う場合は、必要に応じて意見を求めるものとする。

## (2) 措置の実施

### ①助言・指導

町長は、8(1)②で検討した措置の内容を講ずるよう所有者等に助言・指導を行う。

### ②勧告

町長は、助言・指導を行っても改善が見られない場合は、相当な猶予期限を定めて助言・指導の内容を講ずるよう勧告を行う。

勧告を行う場合は、地方税法（昭和25年法律第226号）第349条の3の2の規定により、固定資産税の住宅地特例が適用されなくなることから、税担当部局と十分打ち合わせを行うとともに、所有者等にも、その旨を通知する。

### ③命令

町長は、勧告を行っても必要な改善が見られない場合で、特に必要と認めた場合は、所有者等に対して相当な猶予期限を定めて勧告の措置を講ずるよう命じる。

町長は、命令をする場合においては、法第14条第4項から第8項まで及び第11項から第13項までの規定に基づき、実施する。

### ④行政代執行

町長は、命令の措置が履行されないとき、履行しても十分でない場合等に、行政代執行法（昭和23年法律第43号）の規定に基づき、命令の措置を所有者等に代わり行う。

所有者等が確知できない場合は、法第14条第10項の規定に基づき、実施する。

費用は、行政代執行法第5条の規定により、空家の所有者等に文書で納付を命令します。

第5条 代執行に要した費用の徴収については、実際に要した費用の額及びその納期日を定め、義務者に対し、文書をもつてその納付を命じなければならない。

### (3) 税制上の措置

特定空家等において、町長が8(2)②の勧告を行うことで、地方税法第349条の3の2の規定により固定資産税の住宅地特例が適用されなくなることから、助言・指導又は勧告の猶予期限までに除却を行った空家等に対して、条例減額制度に基づき一定期間固定資産税の減額を検討する。

### (4) その他の対処

台風の接近などにより、瓦等の飛散及び倒壊のおそれがあり、周辺住民への影響が明らかな場合は、所有者等に連絡のうえ、町が応急の措置を講じる。

措置に要した費用は、民法(明治29年法律第89号)第702条の規定により、所有者等に請求する。

第702条 管理者は、本人のために有益な費用を支出したときは、本人に対し、その償還を請求することができる。

## 9 空家等対策の実施体制

### (1) 庁内の組織体制及び役割

課名	役割
総務課	・ 災害対策及び災害時の応急措置等
企画課	・ 空き家バンクに関する施策 ・ 景観・土地利用計画に基づく施策
会計課	・ 予算措置
税務町民課	・ 法第10条第1項の規定に基づいた固定資産課税台帳等の情報を建設水道課へ提供 ・ 地方税法第349条の3の2の規定による住宅用地に対する固定資産税の課税標準の特例除外の対応
産業振興課	・ 大木町住宅改修事業補助の促進 ・ 新規就農者等の住居に関する施策

建設水道課	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 空家等の調査</li> <li>・ 空家等の適切な管理の促進</li> <li>・ 措置及び対処の実施</li> <li>・ 大木町空家等対策協議会及びその他関係機関との連絡、調整</li> <li>・ 道路交通安全確保等</li> <li>・ その他空家等に係る施策全般</li> </ul>
環境課	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 大木町美しく住みよい環境を創る条例に基づいた土地の占有者等に対する勧告等（廃棄物等）</li> </ul>
学校教育課	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 通学路の安全確保</li> <li>・ その他児童及び生徒の危険防止</li> </ul>

## (2) 大木町空家等対策協議会

### ①趣旨

空家等対策を実施するに当たり、意見及び協議を行うため関係部署及び有識者等による大木町空家等対策協議会を設置する。

### ②所掌事務

- i 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
- ii 空家等の適切な管理及び利活用に関する事項についての協議
- iii 特定空家等の措置に関する協議
- iv 町長がその他空家等対策の執行に関し必要とする事項

### ③構成

大木町協議会の構成については、町長のほか、地域住民代表、議員及び学識経験者計 12 人以内

## (3) 関係機関等との連携

空家等に関する相談に適切に対応するため、関係機関、民間団体との連携及び協力のもと空家等対策を実施する。

#### ■ 弁護士・司法書士・土地家屋調査士・法務局

相続に関する相談及び調査、財産の所有権移転手続き等

#### ■ 不動産業者

所有者等の空家等利活用相談、空き家バンクの充実等

#### ■ 建設業者

空家の解体、改修の相談及び対応等

#### ■ 建築士

空家の修繕、改善、耐震診断などの技術的な対応等

■警察

危険回避のための対応等

■消防

災害対策、災害時の応急措置等

■行政区

空家等情報の提供、跡地の利活用等

## 1 0 住民等から空家等に関する相談への対応

空家等に関する相談窓口を建設水道課内に設置し、同課職員が対応する。また、空家の相談は多岐にわたることから、庁内の関係部署並びに県協議会、大木町空家等対策協議会及び関係団体と連携、相談し、対応する。対応内容については、経過等について記録し、関係部署、機関で共有する。

## 1 1 その他空家等の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

計画が終了する平成 34 年度までの目標として、次のように定める。また達成状況の評価を計画期間が終了する年、又は目標を変更する場合に行う。

- ・不良住宅等の除却を〇〇戸行う
- ・空家等の活用を〇〇戸行う

### (2) 地域での空家等対策の検討と情報の共有

空家等の管理は一義的には、所有者等が適切に管理若しくは活用すべき問題であるが、地域全体で対処方法を検討・共有することは有効であるため、空家等の情報に関し、必要に応じ広く公開する。

### (3) 他法令との連携

空家等の対策は、この法律に限らず、建築基準法、消防法、道路法（昭和 27 年法律第 180 号）、災害対策基本法（昭和 36 年法律第 223 号）、災害救助法（昭和 22 年法律第 118 号）など、それぞれの法律の目的の範囲で、適切に管理されていない空家等についても、必要な措置等を講じることが可能なこともある。このため、空家等の情報について、庁内で共有し、密に連携を図る。

### (4) 計画の変更



本計画は、地域情勢の変化、法令や国の補助制度等の改正、目標の達成状況の評価等必要に応じて随時変更する。

変更する場合は、大木町空家等対策協議会での協議、パブリックコメント等を行い、広く意見を求める。

15 ページ以降は資料なので省略しています。