

## 中間市空家等対策計画 新旧対照表

改正案	現行
<p><b>第1章 空家等対策計画の趣旨</b></p> <p><b>1. 背景</b></p> <p>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・建築物が年々増加してきている。空家になったにもかかわらず、適切な管理が行われないまま放置されている状態の空家は、防災や防犯に関する安全対策の問題、ゴミの不法投棄や草木の繁茂による環境問題、あるいは健全な住宅都市としての景観の阻害等多岐にわたる問題を生じさせ、ひいては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。</p> <p>このような中、国はこの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。）を施行し、また福岡県は、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していくこととしている。</p> <p><b>2. 計画の位置づけ</b></p> <p>この「中間市空家等対策計画」（以下、「<b>本計画</b>」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<b>ものであり</b>、空家対策を効果的かつ効率的に推進するために、本市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<b>平成28年度に策定し</b></p>	<p><b>第1章 空家等対策計画の趣旨</b></p> <p><b>1. 背景</b></p> <p>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・建築物が年々増加してきている。空家になったにもかかわらず、適切な管理が行われないまま放置されている状態の空家は、防災や防犯に関する安全対策の問題、ゴミの不法投棄や草木の繁茂による環境問題、あるいは健全な住宅都市としての景観の阻害等多岐にわたる問題を生じさせ、ひいては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。</p> <p>国は、この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。）を施行し、また福岡県は、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していくこととしている。</p> <p><b>2. 計画の位置づけ</b></p> <p>この「中間市空家等対策計画」（以下、「<b>空家等対策計画</b>」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<b>もので</b>、空家対策を効果的かつ効率的に推進するために、本市の地域</p>

た。本市の空家等対策の基礎となるものである本計画が令和3年度末で終期を迎えることから、令和4年度から令和8年度まで（5年間）を計画期間として改定するものである。

なお、本計画の推進にあたっては第4次総合計画、中間市都市計画マスタープラン、中間市第2次環境基本計画、中間市まち・ひと・しごと創生総合戦略など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。

（図表） 中間市第6期障害福祉計画 中間市第2期障害児福祉計画

## 第2章 地域の状況及び空家等の現状

### 1. 地域の状況

#### （1）人口・世帯の推移と推計

人口は昭和60年をピークに減少が続いている。

一方で世帯は昭和60年から平成17年まで増加している。これは核家族が増えたことに起因する。しかし人口総数が減ってきているため平成22年から世帯数は減少へと変わり、平成27年と令和2年では約100世帯が減少している。今後は人口の減少と共に世帯数も減少することが予想される。

■ 中間市の人口・世帯数の推移（グラフ）

#### （2）将来人口の推移及び高齢者率の変化

将来人口予測において、人口減少は続いていくことが予想されている。特に64歳以下の人口の減少が顕著な傾向にある。また、高齢化率の変化をみると今後も上昇していくことが予想され、令和17年は40.1%と人口の約4割が65歳以上の高齢者という状況にある。

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る。したがって、本市の空家等対策の基礎となるものである。

なお、計画の推進にあたっては第4次総合計画、中間市都市計画マスタープラン、中間市第2次環境基本計画、中間市まち・ひと・しごと創生総合戦略など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。

（図表） 中間市第4期障害福祉計画

## 第2章 地域の状況及び空家等の現状

### 1. 地域の状況

#### （1）人口・世帯の推移と推計

人口は昭和60年をピークに減少が続いている。

一方で世帯は昭和60年から平成17年まで増加している。これは核家族が増えたことに起因する。しかし人口総数が減ってきているため平成22年から世帯数は減少へと変わり、平成22年と平成27年では約400世帯が減少している。今後は人口の減少と共に世帯数も減少することが予想される。

■ 中間市の人口・世帯数の推移（グラフ）

#### （2）将来人口の推移及び高齢者率の変化

将来人口予測において、人口減少は続いていくことが予想されている。特に64歳以下の人口の減少が顕著な傾向にある。また、高齢化率の変化をみると今後も上昇していくことが予想され、平成47年は38.7%と人口の約4割が65歳以上の高齢者という状況にある。

## 2. 空家等の現状

### (1) 住宅・土地統計調査について

まず、国及び県との空家等の現状を比較するために住宅・土地統計調査の結果を比べる。

住宅・土地統計調査とは、住宅とそこに居住する世帯の居住状況等の実態を把握し、その現状と推移を明らかにするため、5年ごとに国が行う調査である。

なお、本調査は抽出調査であり、調査結果の数値は推計値である。

住宅・土地統計調査における「空き家」は、「①二次的住宅(別荘等)」、「②賃貸用の住宅」、「③売却用の住宅」、「④その他の住宅」の4つに分類される。「④その他の住宅」については、①から③以外の人に住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や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を言う。

図【参考】住宅・土地統計調査による住宅の種類

※この節では、「住宅・土地統計調査結果」（総務省統計局）のデータを引用している。その他の出典については、適宜記載する。

※空家等対策の推進に関する特別措置法の定義「空家等」とは異なり、住宅・土地統計調査結果においては、共同住宅等の空室も「空き家」と表記する。

### (2) 全国の実態

## 2. 空家等の現状

### (1) 住宅・土地統計調査について

(略)

平成 30 年の住宅・土地統計調査によると、全国の住宅総数は約 6,240 万戸であり、平成 25 年の約 6,063 万戸と比べ約 177 万戸 (2.9%) 増加している。空家数は約 849 万戸であり、平成 25 年の約 820 万戸と比べ約 29 万戸 (3.5%) 増加している。なお、空家率は 13.6%と過去最高になっている。

### (3) 福岡県の実態

平成 30 年の住宅・土地統計調査によると、福岡県の住宅総数は約 258 万戸であり、平成 25 年の約 249 万戸と比べ約 9 万戸 (3.6%) 増加している。空家数は約 32 万 9 千戸であり、平成 25 年の約 31 万 7 千戸と比べ約 1 万 2 千戸 (3.8%) 増加している。なお、空家率は 12.8%となっている。

### (4) 中間市の実態

#### ①住宅数の推移

平成 30 年の住宅・土地統計調査によると、中間市の住宅総数は 20,0500,050 戸と平成 25 年の 20,350 戸と比べ 300 戸 (約 1.5%) 減少している。

#### ②住宅の建築時期

住宅の建築時期については、昭和 56 年に施行された新耐震基準以前の、築 35 年以上経過している住宅は約 39%となっている。

#### ■住宅の建築時期 (グラフ)

#### ③空家数と種類

### (2) 住宅・土地統計調査における既存住宅の状況

#### ①住宅数の推移

平成 25 年度の住宅・土地統計調査での本市の住宅総数は 20,350 戸であった。

#### ②住宅の建築時期

住宅の建築時期については、昭和 56 年に施行された新耐震基準以前の、築 35 年以上経過している住宅が 45%と半分近くを占めている。

#### ■住宅の建築時期 (グラフ)

### (3) 住宅・土地統計調査における空き家の動向

#### ①空家の種類

平成 30 年の住宅・土地統計調査によると、中間市の空家数は 2,630 戸 (13.1%) と平成 25 年の 2,280 戸 (11.2%) と比べ 350 戸 (15.3%) 増加している。平成 30 年には、利用される可能性が低い「その他の住宅」の空き家が 1,540 戸 (58.5%) と平成 25 年調査時より増加しており、今後、少子高齢化等により増加していくものと予想される。

#### ■種類別に見た空き家数の推移 (グラフ)

#### ④全国及び福岡県との空き家内訳比率の比較

全国及び福岡県と比較すると、空き家率は全国よりは低いものの福岡県よりは高い 13.1%(平成 30 年調査時)であるが、空き家の内訳をみると、その他の空き家の比率が 58.5%と高くなっている。

#### ■全国及び福岡県との空き家内訳比率の比較 (グラフ)

### (5) 中間市の空家実態調査

#### ①空家実態調査の概要

令和 2 年度に、水道の閉栓情報を基に調査対象となる建物の抽出を行った上で、市職員による外観目視での空家判定や、国土交通省が示す住宅の不良度の測定基準を活用した空家老朽度判定などの実態調査を行った。

#### ②調査対象

本市における「空家」とは、住宅土地統計調査での「空き家」とは違い、二次的住宅、賃貸用の住宅、売却用の住宅、その他の住宅の中でも、共同住宅を除いた戸建住宅を対象としている。

※下図参照 (図表)

本市の空家の総数は年々増加しており、平成 25 年には 2,280 戸 (11.2%) となっている。平成 25 年には、利用される可能性が低い「その他の住宅」の空き家が約 1,140 戸 (50%) となっており、平成 20 年調査時より減少しているものの、今後、少子高齢化等により増加していくものと予想される。

#### ■種類別に見た空き家数の推移 (グラフ)

#### ②国及び県との空き家内訳比率の比較

国及び県と比較すると、空き家率は双方より低く 11.2%(平成 25 年調査時)ですが、空き家の内訳をみると、その他の空き家の比率が 50%と高くなっている。

#### ■国及び県との空き家内訳比率の比較 (グラフ)

### (4) 中間市の空家実態調査

#### ①空家実態調査の概要

空家の実数や老朽度を調べるために住宅・土地統計調査とは別に、平成 26 年度に専門業者や市職員による外観目視での空家判定や、専門業者による国土交通省が示す住宅の不良度の測定基準を活用した空家老朽度判定などの実態調査を行った。

#### ②調査対象

(略)

### ③調査基準

- ア. 郵便受けに大量に郵便物やチラシ等が溜まっている。
  - イ. カーテンがない、家具がない、表札がない等。
  - ウ. 雑草が繁茂し建物に出入りしている様子がない。
  - エ. 建物の周辺に不動産会社の売家等の案内看板がある
  - オ. 上記以外（電気メータが動いていない、電気メータ無し等）
- 以上に該当すれば空家と判定。

### ④調査結果

#### ア. 空家件数

令和3年3月時点では空家は562件存在することが判明。前回の調査（平成26年8月時点）と比べ252件増加している。

#### イ. 老朽空家等の件数

住宅の不良度の測定基準に基づき市職員が空家の老朽度判定を行ったところ、老朽空家44件、老朽でない空家518件が判明。前回の調査（平成26年8月時点）と比べ4件減少している。

■校区别表（老朽空き家）（表） ■市内空家分布図（校区别）（図）

### ③調査基準

（略）

### ④調査結果

#### ア. 空家件数

平成26年8月時点では空家は310件存在することが判明。

#### イ. 職員による空家再調査件数

平成26年8月時点の調査で判明した310件の空家を市職員が確認したところ、既に解体された空家や、居住されている空家等が7件あり、平成26年9月時点では303件の空家が判明。

#### ウ. 老朽空家等の件数

平成26年9月の調査で判明した303件の空家を平成26年10月から11月の2か月の間に専門業者が住宅の不良度の測定基準に基づき空家の老朽度判定を行ったところ、老朽空家48件、老朽でない空家255件（うち81件は既に解体、居住、建替え）が判明。

■校区别表（老朽空き家）（表） ■市内空家分布図（校区别）（図）

## (6) 相談等について

過去5年間の市民等から寄せられた空家等の相談又は苦情件数は下表のとおりとなっている。その内容の多くは隣接している空家等の老朽化による壁や屋根が落下しないだろうかという不安や、雑草や樹木の繁茂による衛生上及び防災上の不安といったものが多くなっている。

### ■相談・苦情件数表（表）

### ■主な相談・苦情内容

- 通学路沿いにある空家の屋根部分が崩れかかっている。
- 近隣の空家が傾いていて崩壊しないか心配である。
- 空家の敷地内から草木が繁茂し越境してきている。
- 何年も管理されていない空家があり、防犯上心配である。

## 3. 空家等における課題

### ①空家等所有者や周辺住民の意識啓発に関する課題

- ・空家に関する問題意識の少ない所有者等が多くいる。
- ・適切に相続登記が行われていないことで所有者という意識がない所有者等が多い。
- ・相続人が多数おり権利関係の情報提供が難しい。

### ②管理に関する課題

- ・所有者等の高齢化や、遠隔地に居住していることにより自ら管理することが困難な場合がある。

### ③老朽化した空家に関する課題

## 3. 空家等における課題

### ①空家等所有者や周辺住民の意識啓発に関する課題

(略)

### ②管理に関する課題

(略)

### ③老朽化した空家に関する課題

(略)

- ・老朽化した空家は、倒壊などの危険や、不特定者の侵入等火災や犯罪の可能性、草木の繁茂や害虫の繁殖など周辺住民の生活環境に悪影響を及ぼす。
- ・権利関係の情報取得が難しい。

#### ④相談体制に関する課題

- ・所有者等が、空家の利活用、維持管理又は除却等の意思決定を行わず長期間放置されている。
- ・所有者等が空家の利活用、維持管理又は除却を行う意思はあるがそれを実行する資力がない場合や、具体的な手段を知らないことがある。

### 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

本市における空家等対策は、これまでに述べた空家等の状況や課題を踏まえ、4つの基本方針のもと各施策を進めることとし、最終的には所有者による自発的な取り組みを促していく。

##### 一 空家等の適正管理の推進

問題となる空家等の発生をできるだけ抑制するために、啓発による適正管理等の周知を推進する。

##### 二 空家等及び跡地の利活用の推進

空家等の有効活用を図るため、利活用の支援を推進する。

##### 三 特定空家等の問題解決の推進

#### ④相談体制に関する課題

(略)

### 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

(略)

##### 一 空家等の適正管理の推進

(略)

##### 二 空家等及び跡地の利活用の推進

(略)

##### 三 特定空家等の問題解決の推進



周辺環境への悪影響を解消するために、特定空家等に対し、問題の解決に向けた取り組みを推進する。

#### 四 空家等の相談支援の推進

空家等に係る問題は多岐にわたることから、各関係機関と連携した対応を推進する。

##### (1) 所有者等の意識の啓発

空家等がもたらす問題は、第一義的には所有者等が自らの責任によりの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、転勤などにより、全ての人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図る必要がある。

##### (2) 地域住民・民間事業者と連携した対策の取り組み

空家等の問題は、地域の生活環境に与える影響が大きいことから、地域の問題としてとらえ、地域住民の参加のもと民間事業者と連携を図り、空家等の適切な管理や利活用を推進し、安全・安心に暮らせるまちづくりを目指す。

##### (3) 適正管理に関する取り組み

本市における空家等対策は、所有者に対する法第12条による情報の提供、助言、その他必要な援助を行い、適正な管理及び有効活用を促進し、特定空家となる前段階での空家問題の解決に取り組んでいく。

(略)

#### 四 空家等の相談支援の推進

(略)

##### (1) 所有者等の意識の啓発

(略)

##### (2) 地域住民・民間事業者と連携した対策の取り組み

(略)

##### (3) 適正管理に関する取り組み

(略)

#### (4) 特定空家等の取り組み

特定空家等は、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。

#### (5) 住民からの相談に対する取り組み

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関係機関と連携した相談体制を構築する。

### 2. 計画期間

本計画の計画期間は、令和4年度から令和8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

本計画の対象地区は中間市内全域とする。ただし、対策を進めていく上で、重点的に対策を推進すべき地区の設定が必要と判断した場合には、適宜その位置付けをするものとする。

### 4. 対象とする空家等の種類

本計画の対象とする空家等の種類は、法第2条第1項に規定された「空家等」のうち、一戸建ての住宅及び併用住宅及び法第2条第2項に規定された「特定空家等」とし、活用促進の観点からその跡地（空地）についても対象とする。

#### (4) 特定空家等の取り組み

(略)

#### (5) 住民からの相談に対する取り組み

(略)

### 2. 計画期間

空家等対策計画の計画期間は、平成29年4月から平成34年3月までの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中間市内全域とする。

### 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の種類は、法第2条第1項に規定された「空家等」のうち、一戸建ての住宅及び併用住宅及び法第2条第2項に規定された「特定空家等」とし、活用促進の観点からその跡地（空地）についても対象とする。

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) 空家等の調査方法

住民票、水道の使用量、自治会からの情報、建築物への人の出入り状況、周辺住民のヒアリング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。

(2) 実態調査

- ①空家等の所在及び当該空家等の所有者等及び空家等の状態等を把握するため、職員及び市長が委任した専門業者等（以下「職員等」と

法第2条第1項

(略)

法第2条第2項

(略)

5. 空家等の調査

(1) 空家等の調査方法

(略)

(2) 実態調査

(略)

いう。)による実態調査をおおむね5年毎に実施する。なお、自治会や地域住民等と連携し、継続的な空家等の把握に努める。

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等意向確認を行う。意向確認は、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職員等は、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等に、空家等の敷地内に立入調査を行う。  
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あたり必要な情報について、データベースを整備し、**都市計画課**において管理する。また、データベースの情報は各担当課で共有する。

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)

### (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あたり必要な情報について、データベースを整備し、**住宅都市交通対策課**において管理する。また、データベースの情報は各担当課で共有する。

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**

- ・法定相続各人に対し相続放棄の事実について調査。
- ・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。

**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等の調査を行った後、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」者と判断し、データベースに登録。

**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正な管理は、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、以下の取組みを実施し、空家等が管理不全のまま放置されることを防止する。

**(1) 所有者等の意識の啓発**

**①所有者等への適正管理の啓発**

広報紙及びホームページへの適正管理に関する情報掲載、空家所有者への適正管理に関する情報提供、出前講座、セミナーの実施等を通じ、空家等の適正な管理について、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**

**(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**

(略)

**②所有者等所在不明の確認**

(略)

**6. 空家等の適切な管理の促進**

(略)

**(1) 所有者等の意識の啓発**

**①所有者等への適正管理の啓発**

(略)

**②所有者等へ空家等対策に関する情報提供の内容**

広報紙、ホームページ、納税通知などの市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
- ・中古住宅購入補助金
- ・中古住宅解体後の新築住宅建築補助金
- ・中間市空き家バンク
- ・中古住宅リフォーム補助
- ・老朽危険家屋等解体補助金
- ・指名業者等(中間市に指名登録のある建業者等のリスト)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都市計画課に設置し、県、関係団体と連携した相談体制の整備を行う。

また、関係部局と連携した相談会の実施などにより、利活用及び適正管理に係るマッチングを図る。

## 7. 空家等及び跡地の活用の促進

所有者等に対して空家等及び跡地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や自治会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。

広報紙、ホームページ、納税通知などの市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
- ・中古住宅購入補助金
- ・中古住宅解体後の新築住宅建築補助金
- ・中間市空き家バンク
- ・中古住宅リフォーム補助
- ・指名業者等(中間市に指名登録のある建業者等のリスト)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住宅都市交通対策課に設置し、県、関係団体と連携した相談体制の整備を行う。

また、関係部局と連携した相談会の実施などにより、利活用及び適正管理に係るマッチングを図る。

## 7. 空家等及び跡地の活用の促進

(略)

### (1) 地域住民からの要望による活用

(略)

また、移住のためのお試しハウスとしての活用や、福祉団体による施設としての活用や、跡地を地域防災に活用するなど、地域と協同した活用について検討する。

## (2) 利活用可能な空家及び跡地の情報提供

### 空き家バンクの活用

所有者等の同意を得たうえで、空き家バンクに登録し、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、同様の取組みを行う。

### ○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あたり「中間市補助金」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

## (2) 利活用可能な空家及び跡地の情報提供

### 空き家バンクの活用

(略)

## (3) 補助金の活用促進

(略)

## (4) 地域に応じた柔軟な対策の検討

(略)

隣接地をとり込んだ有効利用、災害時における一時避難所、地域住民のコミュニティの場など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、都市計画法、消防法、旅館営業法等の関係法令を遵守するため、関係機関と協議を行う。

市街化調整区域の場合は、同一用途であっても**関係部局**との情報共有、連携を図る。

### 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、市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、「中間市特定空家等の判断の参考となる基準」に基づき、中間市空家等対策協議会（以下、「市協議会」という。）に意見を求め市長が決定する。

なお、特定空家等以外で悪影響を与える恐れのある空家等又は法による指導が困難である空家等については、法第12条又は関係法令により、適正な管理を促進する。また、関係機関と連携した対策の実施を検討する。

#### (1) 措置の方針

##### ①措置の優先

#### (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、都市計画法、消防法、旅館営業法等の関係法令を遵守するため、関係機関と協議を行う。

市街化調整区域の場合は、同一用途であっても**都市整備課**との情報共有、連携を図る。

### 8. 特定空家等に対する措置等及びその他の対処

(略)

#### (1) 措置の方針

##### ①措置の優先

(略)



特定空家等のうち周辺建築物や道路又は不特定多数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、職員等は必要な限度において立入調査を実施し、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なくし、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あたり、市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

市長は、8 (1) ②で検討した措置の内容を講ずるよう助言・指導を行う。

### ②勧告

市長は、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、固定資産税等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

## ②措置内容の検討

(略)

## (2) 措置の実施

### ①助言・指導

(略)

### ②勧告

(略)

### ③命令

市長は、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。

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

#### ④行政代執行

市長は、命令の措置が履行されないときや履行しても十分でない場合等に、市協議会に意見を求め、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。

#### (3) 緊急時の措置

非常の場合又は危険切迫の場合において緊急の必要があるときは、後段11.(3)他法令との連携のとおり、他法令と連携しそれぞれの法律の目的の範囲で必要な措置を検討する。

### 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
----	----

(略)

#### ④行政代執行

(略)

#### (3) 緊急時の措置

(略)

### 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
----	----

	都市計画課	<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>空家等及び跡地の活用促進</li> <li>市協議会及びその他関係機関との連絡、調整</li> <li>その他の施策全般</li> </ul>			住宅都市交通対策課	<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>空家等及び跡地の活用促進</li> <li>市協議会及びその他関係機関との連絡、調整</li> <li>その他の施策全般</li> </ul>	
	建設課	<ul style="list-style-type: none"> <li>専門的見地からの技術的助言</li> <li>老朽度判定等</li> <li>道路の維持保全及び安全確保等</li> </ul>			都市整備課	<ul style="list-style-type: none"> <li>専門的見地からの技術的助言</li> <li>老朽度判定等</li> </ul>	
	環境保全課	<ul style="list-style-type: none"> <li>あき地等に繁茂した雑草等の除去に関する条例に基づいた土地の占有者等に対する勧告等</li> </ul>			環境保全課	<ul style="list-style-type: none"> <li>あき地等に繁茂した雑草等の除去に関する条例に基づいた土地の占有者等に対する勧告等</li> </ul>	
	安全安心まちづくり課	<ul style="list-style-type: none"> <li>平時の防災及び災害時の応急措置等</li> </ul>			安全安心まちづくり課	<ul style="list-style-type: none"> <li>平時の防災及び災害時の応急措置等</li> </ul>	
	消防本部	<ul style="list-style-type: none"> <li>平時の防災及び防火対策</li> </ul>			消防本部	<ul style="list-style-type: none"> <li>平時の防災及び防火対策</li> </ul>	
	教育委員会	<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>			教育委員会	<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>	
					土木管理課	<ul style="list-style-type: none"> <li>道路の維持保全及び安全確保等</li> </ul>	

課税課	<ul style="list-style-type: none"> <li>・固定資産課税台帳等の情報提供</li> <li>・固定資産税等の住宅用地特例に対する対応</li> </ul>
-----	---

課税課	<ul style="list-style-type: none"> <li>・固定資産課税台帳等の情報提供</li> <li>・固定資産税等の住宅用地特例に対する対応</li> </ul>
-----	---

**(2) 市協議会**

**①趣旨**

空家等対策を実施するにあたり、意見及び協議を行うため関係部署及び有識者等による市協議会を設置する。

**②所掌事務**

- ア. 中間市空家等対策計画の作成及び変更
- イ. 中間市特定空家等の判断の参考となる基準の作成及び変更
- ウ. 特定空家等に対する措置の実施についての意見提示

**③構成**

市協議会の構成については、市長(会長)のほか、地域住民代表、議員、学識経験者及び有識者計7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対策を実施する。

- 弁護士・司法書士・土地家屋調査士・行政書士
- 相続に関する相談及び調査、財産の所有権移転手続き等

**(2) 市協議会**

**①趣旨**

(略)

**②所掌事務**

(略)

**③構成**

(略)

**(3) 関係機関等との連携**

(略)

■不動産業者・不動産鑑定士

所有者の空家等利活用相談、空き家バンクの充実等

■建設業者

空家等の解体、改修の相談及び対応等

■建築士

空家等の修繕、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

■自治会

空家等情報の提供、跡地の利活用等

■福岡県北九州県土整備事務所

空家等の状態を判定する際の専門的見地からの助言

10. 住民等から空家等に関する相談への対応

空家等に関する総合相談窓口を都市計画課内に設置する。また、空家の相談は多岐にわたることから、各担当課及び県協議会、市協議会及び関係団体と連携し対応する。また、特に専門的な相談については、福岡県が設置する福岡県空き家活用サポートセンターを活用する。対応内容については、経過等について記録し、各担当課、機関で共有する。

10. 住民等から空家等に関する相談への対応

空家等に関する総合相談窓口を住宅都市交通対策課内に設置する。また、空家の相談は多岐にわたることから、各担当課及び県協議会、市協議会及び関係団体と連携し対応する。対応内容については、経過等について記録し、各担当課、機関で共有する。

■相談担当課と主な相談内容

主な相談担当課	主な相談内容
都市計画課	空き家等総合相談窓口
建設課	専門的見地からの技術的助言に関すること。 空き家等による道路通行上の支障等に関すること。
環境保全課	空き家の立木、雑草、衛生状態等に関すること。
安心安全まちづくり課	空き家に係る防犯及び災害時の対応に関すること。
消防本部	空き家に係る防火等及び災害時の対応に関すること。
教育委員会	空き家に係る通学路の安全確保等に関すること。

■福岡県空き家活用サポートセンター

空き家の利活用に関して豊富な経験を持つ専門相談員が、さまざまな相談へ対応する。

(イメージ図)

1 1. その他空き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

計画が終了する令和8年度までの目標として、以下を定める。進捗管理は毎年実施し、達成状況の評価は計画期間が終了する年、又は目標を変更する場合に行う。

■相談担当課と主な相談内容

主な相談担当課	主な相談内容
住宅都市交通対策課	空き家等総合相談窓口
都市整備課	専門的見地からの技術的助言に関すること。
環境保全課	空き家の立木、雑草、衛生状態等に関すること。
安心安全まちづくり課	空き家に係る防犯及び災害時の対応に関すること。
消防本部	空き家に係る防火等及び災害時の対応に関すること。
教育委員会	空き家に係る通学路の安全確保等に関すること。
土木管理課	空き家等による道路通行上の支障等に関すること。

■福岡県空き家専門相談支援事業

H28 から H30 までの期間は、所有者等から専門的相談を受けた場合に各種専門家を派遣する相談対応を実施している。

(イメージ図)

1 1. その他空き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33年度までの目標として、以下を定める。進捗管理は毎年実施し、達成状況の評価は計画期間が終了する年、又は目標を変更する場合に行う。

■達成状況（表）

※令和3年度については、令和3年10月31日時点の数値。

■成果指標と目標値（表）（目標値：R4～R8年度）

（2）計画における達成状況の評価

平成29年度から令和3年度（令和3年11月末現在）までの期間における各成果指標の実績について4段階で評価した。

■達成状況及び評価（H29～R3年度）

（3）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、市協議会での検討状況や空家の情報に関し、個人情報の保護に注意し、必要に応じ広く公開する。

（4）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、道路法、消防法、災害対策基本法など、それぞれの法律の目的に照らして、適正に管理されていない空家等については、当該法令により必要な措置等を講じることが可能な場合がある。このため、空家等の情報について、各担当課で共有し、密に連携を図る。

（5）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。

■達成状況（表）

※令和3年度については、令和3年10月31日時点の数値。

■成果指標と目標値（表）（目標値：H29～H33年度）

（2）地域での空家等対策の検討と情報の共有

（略）

（3）他法令との連携

（略）

（4）計画の変更

（略）

変更する場合は、市協議会での協議、パブリックコメント等を行い、広く意見を求める。

参考資料

1. 市民意見提出手続（パブリックコメント）の実施結果
2. 空家等対策の推進に関する特別措置法
3. 中間市空家等対策協議会設置規則

参考資料

1. 市民意見提出手続（パブリックコメント）の実施結果
2. 空家等対策の推進に関する特別措置法
3. 中間市空家等対策協議会設置規則