

# 中間市空家等対策計画

平成 29 年 3 月策定

令和 4 年 3 月改定

中間市

## ■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 地域の状況及び空家等の現状

- 1. 地域の状況 . . . . . 2
  - (1) 人口・世帯の推移と推計 . . . . . 2
  - (2) 将来人口の推移及び高齢者率の変化 . . . . . 3
- 2. 空家等の現状 . . . . . 4
  - (1) 住宅・土地統計調査について . . . . . 4
  - (2) 全国の実態 . . . . . 5
  - (3) 福岡県の実態 . . . . . 5
  - (4) 中間市の実態 . . . . . 5
  - (5) 中間市の空家実態調査 . . . . . 7
  - (6) 相談等について . . . . . 9
- 3. 空家等における課題 . . . . . 9

### 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 . . . . . 10
  - (1) 所有者等の意識の啓発 . . . . . 10
  - (2) 地域住民・民間事業者と連携した対策の取り組み . . . 10
  - (3) 適正管理に関する取り組み . . . . . 10
  - (4) 特定空家等の取り組み . . . . . 11
  - (5) 住民からの相談に対する取り組み . . . . . 11
- 2. 計画期間 . . . . . 11
- 3. 対象地区 . . . . . 11
- 4. 対象とする空家等の種類 . . . . . 11
- 5. 空家等の調査 . . . . . 12
  - (1) 空家等調査方法 . . . . . 12
  - (2) 実態調査 . . . . . 12
  - (3) 空家等情報のデータベース化 . . . . . 12
  - (4) 所有者等が特定できない場合 . . . . . 13
- 6. 空家等の適切な管理の促進 . . . . . 13
  - (1) 所有者等の意識の啓発 . . . . . 13
  - (2) 相談体制の整備等 . . . . . 14
- 7. 空家等及び跡地の活用の促進 . . . . . 14
  - (1) 地域住民からの要望による活用 . . . . . 14

(2) 利活用可能な空家及び跡地の情報提供	・ ・ ・ ・ ・	15
(3) 補助金の活用促進	・ ・ ・ ・ ・	15
(4) 地域に応じた柔軟な対応の検討	・ ・ ・ ・ ・	15
(5) 関係法令等の遵守	・ ・ ・ ・ ・	15
8. 特定空家等に対する措置等及びその他の対応	・ ・ ・ ・ ・	15
(1) 措置の方針	・ ・ ・ ・ ・	16
(2) 措置の実施	・ ・ ・ ・ ・	16
(3) 緊急時の措置	・ ・ ・ ・ ・	17
9. 空家等対策の実施体制	・ ・ ・ ・ ・	17
(1) 庁内の組織体制及び役割	・ ・ ・ ・ ・	17
(2) 市協議会	・ ・ ・ ・ ・	17
(3) 関係機関等との連携	・ ・ ・ ・ ・	18
10. 住民等からの空家等に関する相談への対応	・ ・ ・ ・ ・	19
11. その他空家等対策の実施に関し必要な事項	・ ・ ・ ・ ・	20
(1) 計画における成果指標と目標値	・ ・ ・ ・ ・	20
(2) 計画における達成状況の評価	・ ・ ・ ・ ・	20
(3) 地域での空家等対策の検討と情報の共有	・ ・ ・ ・ ・	22
(4) 他法令との連携	・ ・ ・ ・ ・	22
(5) 計画の変更	・ ・ ・ ・ ・	22

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	・ ・ ・ ・ ・	23
2. 空家等対策の推進に関する特別措置法	・ ・ ・ ・ ・	24
3. 中間市空家等対策協議会設置規則	・ ・ ・ ・ ・	30

# 第1章 空家等対策計画の趣旨

## 1. 背景

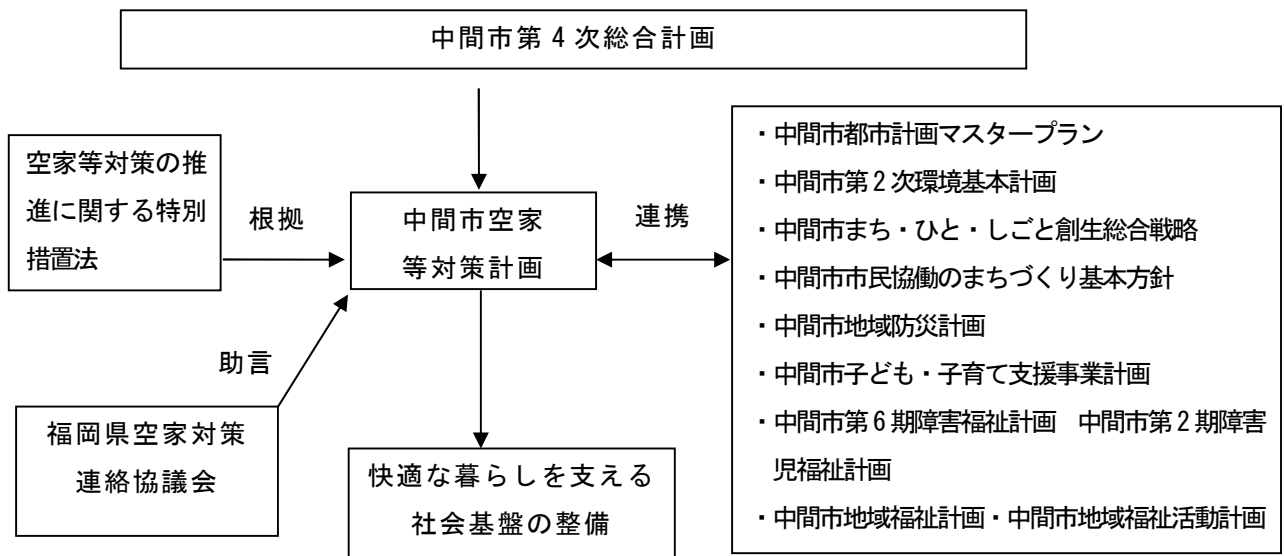
近年、地域における人口及び世帯数の減少や既存の住宅・建築物の老朽化等に伴い、使用されていない住宅・建築物が年々増加してきている。空家になったにもかかわらず、適切な管理が行われないうまま放置されている状態の空家は、防災や防犯に関する安全対策の問題、ゴミの不法投棄や草木の繁茂による環境問題、あるいは健全な住宅都市としての景観の阻害等多岐にわたる問題を生じさせ、ひいては地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしているものもあり、早急な対策の実施が求められている。

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。

## 2. 計画の位置づけ

この「中間市空家等対策計画」（以下、「本計画」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り、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平成28年度に策定した。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。



## 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年から令和2年の間で約50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



資料：国勢調査

## (2) 将来人口の推移及び高齢者率の変化

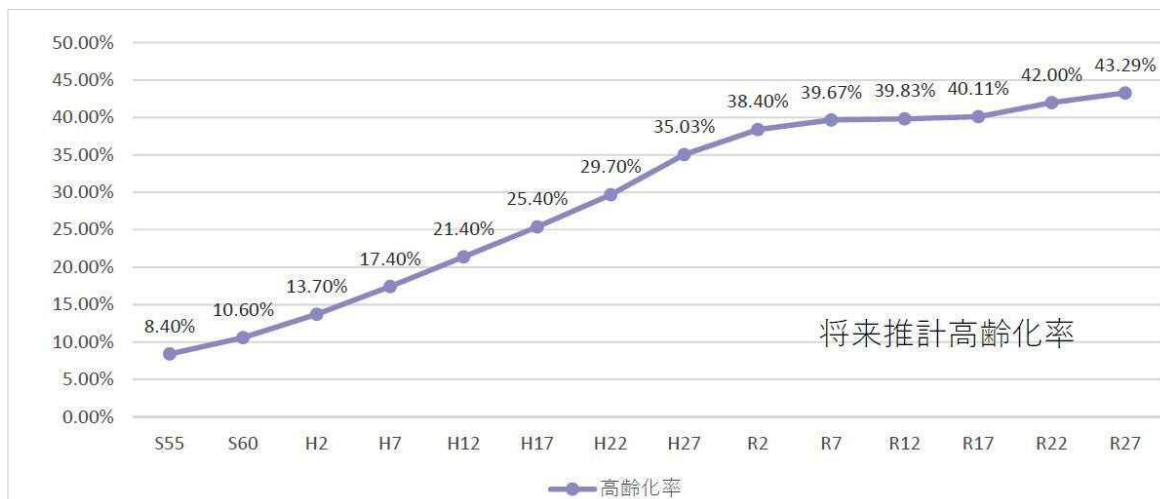
将来人口予測において、人口減少は続いていくことが予想されている。特に64歳以下の人口の減少が顕著な傾向にある。また、高齢化率の変化をみると今後も上昇していくことが予想され、令和17年は40.1%と人口の約4割が65歳以上の高齢者という状況にある。

### ■ 将来人口の推移



資料：国立社会保障・人口問題研究所

### ■ 高齢化率の変化



資料：国立社会保障・人口問題研究所

上記の将来推計人口は、平成27年10月1日現在の男女・年齢別人口を基準として、人口動態や移動率などの仮定値を当てはめて、将来人口を計算する方法であるコーホート要因法を用いている。推計期間は、平成27年～令和27年まで5年ごとの30年間。

## 2. 空家等の現状

### (1) 住宅・土地統計調査について

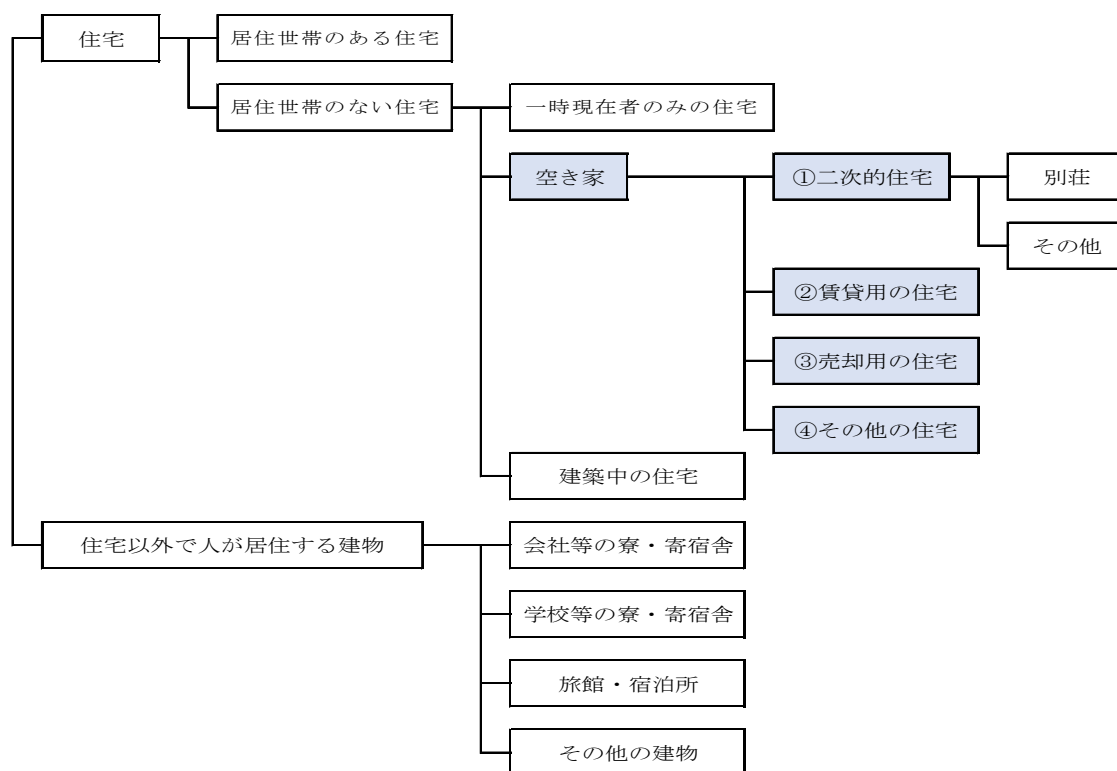
まず、国及び県との空家等の現状を比較するために住宅・土地統計調査の結果を比べる。

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

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 12.7% 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 20,050 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



資料：住宅・土地統計調査

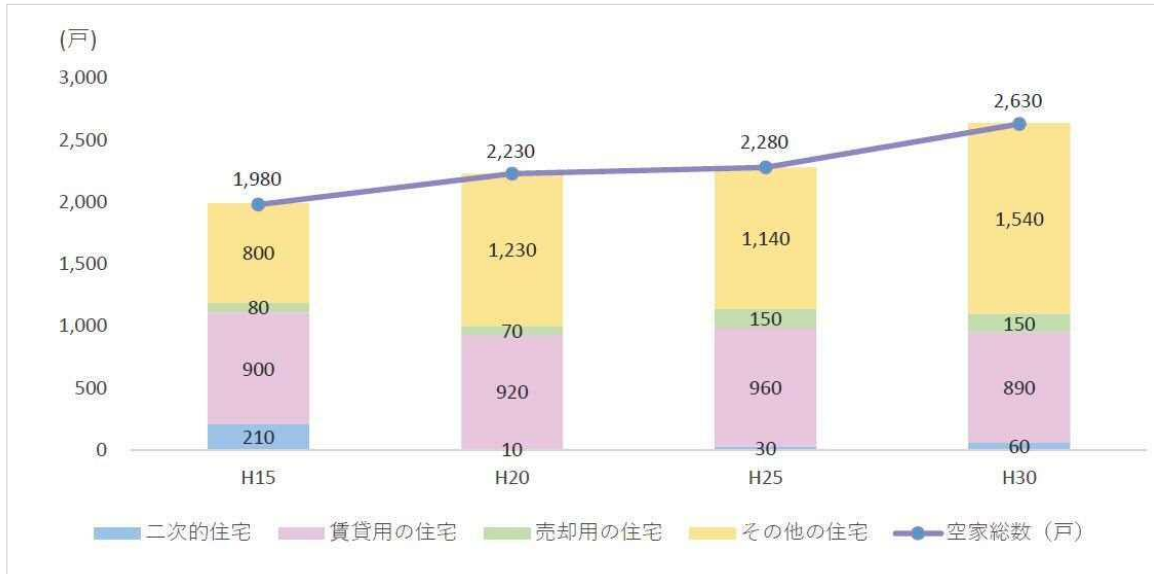


### ③空家数と種類

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

資料：住宅・土地統計調査



### 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

資料：住宅・土地統計調査



## (5) 中間市の空家実態調査

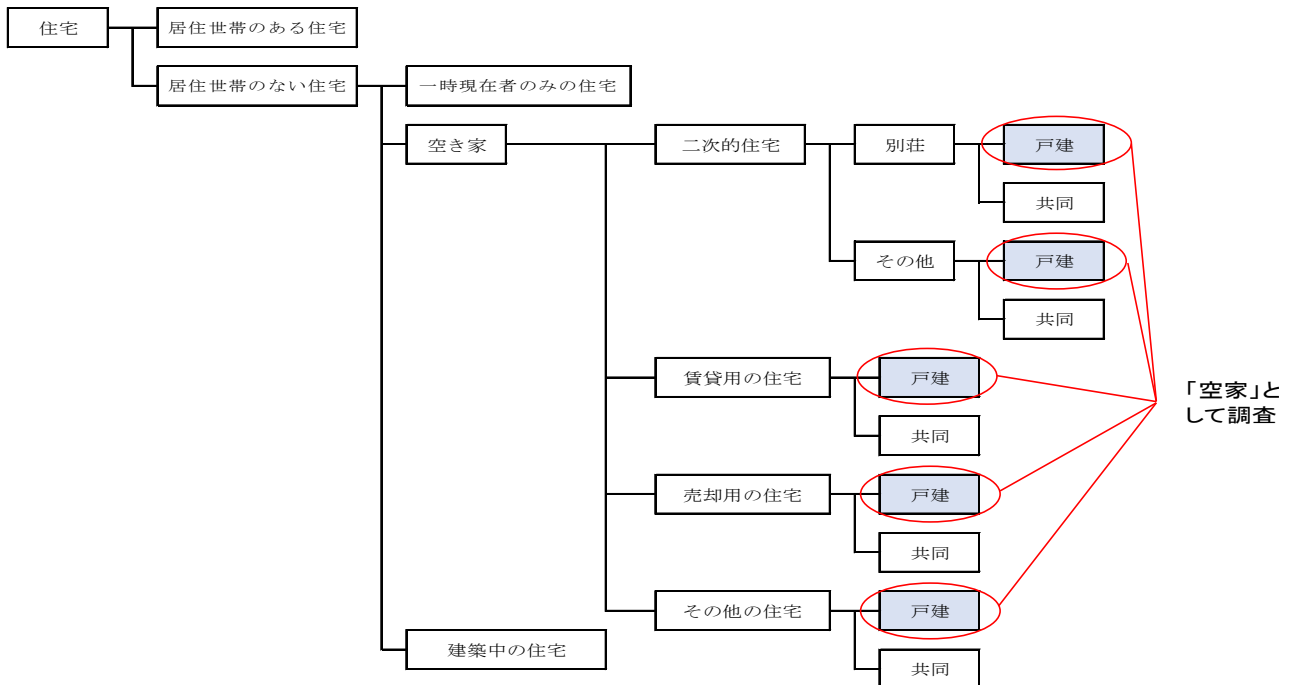
### ①空家実態調査の概要

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



### 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。

全国的に空き家が増加しているという現状から本市においても増加していることは推測できるが、今回の調査は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実施したものであり、前回の調査方法と異なるということが増加した最大の要因と考えられる。

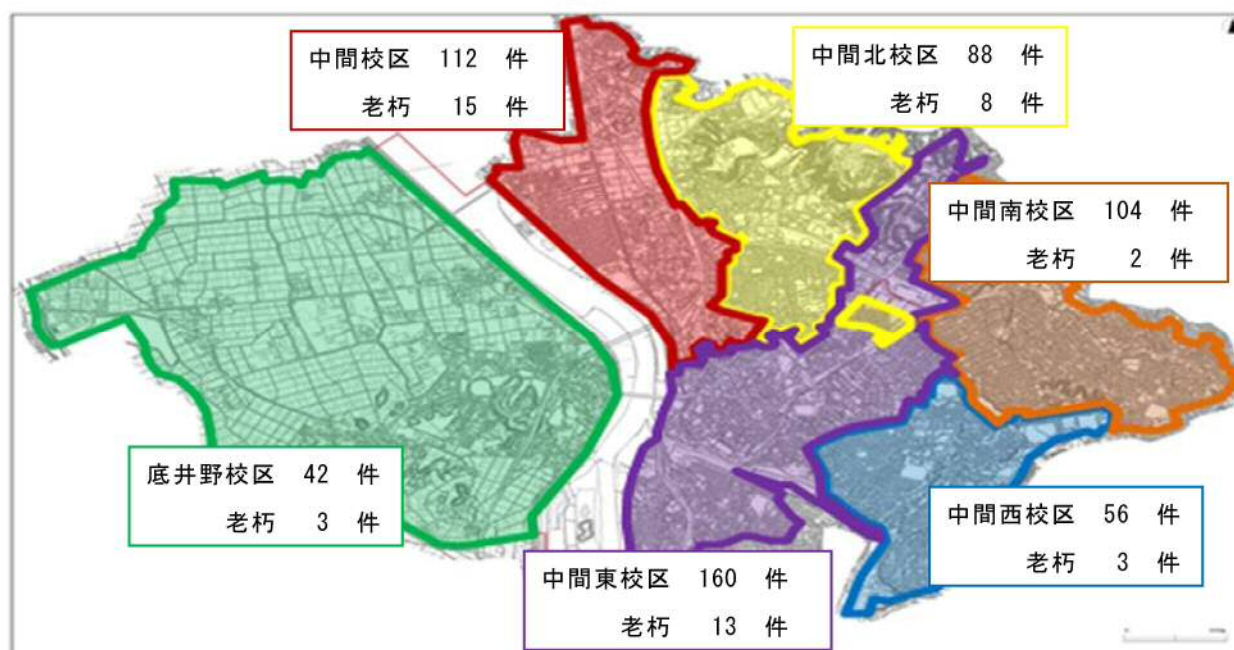
##### イ. 老朽空家等の件数

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。

#### ■校區別（老朽空き家）

	底	中	北	東	南	西	市全体
老朽でない	39	97	80	147	102	53	518
老朽	3	15	8	13	2	3	44
総数	42	112	88	160	104	56	562

#### ■市内空家分布図（校區別）



## (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増えている。

### ■相談・苦情件数

年度	H28	H29	H30	R1	R2
相談・苦情件数	49件	34件	25件	21件	95件

### ■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い。
- ・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

- ・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

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。

#### (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。

#### 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。

#### 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）

#### (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。

また、相続放棄をした場合であっても相続財産管理人が選任されるまでは管理責任を負うことになることから、相続放棄した者についても同様に、空家の管理義務に係る啓発を継続して行う。

##### 民法第940条第1項

相続の放棄をした者は、その放棄によって相続人となった者が相続財産の管理を始めることができるまで、自己の財産におけるのと同一の注意をもって、その財産の管理を継続しなければならない。



## 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。

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

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

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

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1  
1.(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
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>
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>
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>
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>
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
- 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

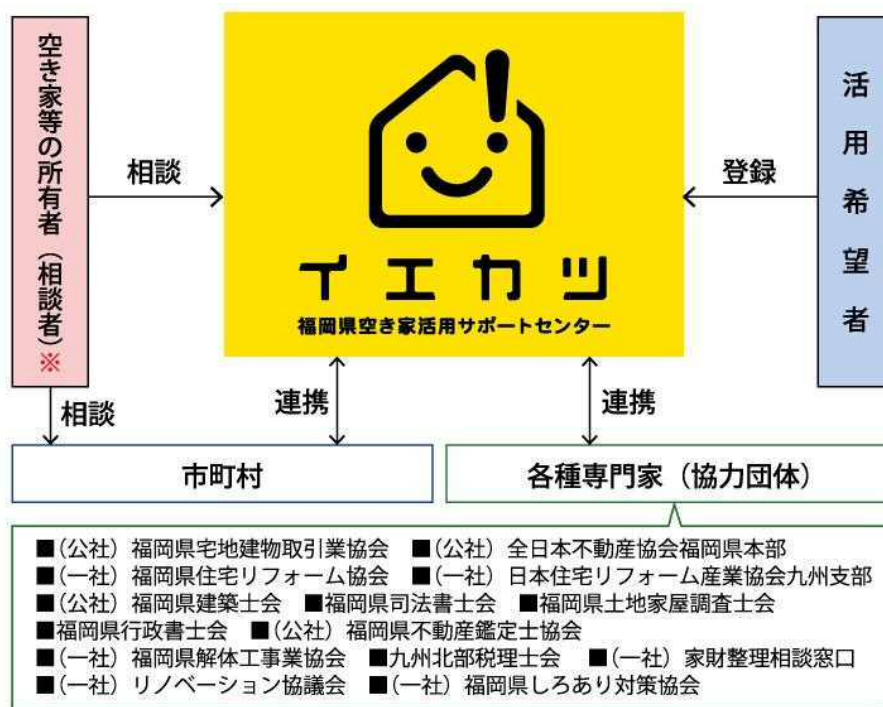
空家等に関する総合相談窓口を都市計画課内に設置する。また、空家の相談は多岐にわたることから、各担当課及び県協議会、市協議会及び関係団体と連携し対応する。また、特に専門的な相談については、福岡県が設置する福岡県空き家活用サポートセンターを活用する。対応内容については、経過等について記録し、各担当課、機関で共有する。

### ■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事。 空家等による道路通行上の支障等に関する事。
環境保全課	空家等の立木、雑草、衛生状態等に関する事。
安心安全まちづくり課	空家等に係る防犯及び災害時の対応に関する事。
消防本部	空家等に係る防火等及び災害時の対応に関する事。
教育委員会	空家等に係る通学路の安全確保等に関する事。

### ■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。



(一般財団法人福岡県建築住宅センターホームページより)

## 1.1. その他空家等の対策の実施に関し必要な事項

### (1) 計画における成果指標と目標値

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。進行管理は毎年実施し、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。

#### ■成果指標と目標値（R4～R8年度）

成果指標	目標値
空き家セミナー・出前講座開催数	10回（2回／年）
住宅フェア開催数	15回（3回／年）
空き家バンク登録件数	250件（50件／年）
空き家バンク成約件数	175件（35件／年）
空き家活用補助件数	75件（15件／年）

### (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）

実績に対する評価基準
A：目標を上回る成果
B：概ね目標どおりの成果
C：目標を下回る成果
D：未実施・実績なし

成果指標	空き家セミナー・出前講座開催数					
目標値	10回（2回／年）					
年度実績	H29	H30	R1	R2	R3	計
令和3年度は11月末現在	0	0	0	1	1	2
実績評価	C					
評価理由等	福岡県空き家活用サポートセンターとの協働により令和2年度以降は相談会を実施することはできたが、目標値には及ばなかった。不動産業者や福岡県と更なる連携を図り、専門的知識を持つ団体等の協力を得ながら、空き家所有者等に対して適正管理及び利活用に関する意識付けを行っていく。					

成果指標	住宅フェア開催数					
目標値	15回（3回／年）					
年度実績	H29	H30	R1	R2	R3	計
令和3年度は11月末現在	3	4	2	0	0	9
実績評価	C					
評価理由等	市内外で行われる各種イベントで本市の空き家バンク物件の紹介などを行っていたが、新型コロナウイルス感染症の影響によるイベント自体の自粛に伴い参加する機会を失ってしまった。今後の状況を見ながら可能な範囲で実施していく。					

成果指標	空き家バンク登録件数					
目標値	250件（50件／年）					
年度実績	H29	H30	R1	R2	R3	計
令和3年度は11月末現在	36	58	41	49	43	227
実績評価	C					
評価理由等	空き家所有者等へ送付する保全通知書や納税通知書に、空き家バンク制度に関する紹介文書等を同封するなど、広く周知を図ってきたが目標値には及ばなかった。すでに市場流通している物件を仲介している不動産業者に対し、空き家バンクへの登録を促し充実を図る。					

成果指標	空き家バンク成約件数					
目標値	100件（20件／年）					
年度実績	H29	H30	R1	R2	R3	計
令和3年度は11月末現在	34	25	24	43	34	160
実績評価	A					
評価理由	目標値を大きく上回ることができた。登録件数を増やしていくことに加え、補助金制度の更なる周知を図ることで、より一層の成約を目指す。					



成果指標	空き家活用補助件数					
目標値	25件（5件／年）					
年度実績	H29	H30	R1	R2	R3	計
令和3年度は11月末現在	15	11	16	15	20	77
実績評価	A					
評価理由	補助制度のうち中古住宅解体後の新築住宅建築補助金、老朽危険家屋等解体補助金に関する相談・申請件数の割合が多く、目標値を上回ることができた。新築住宅建築補助金に関しては、ハウスメーカー及び不動産業者からの相談も多く、広く浸透していると思われる。移住・定住につながる重要な施策でもあることから、引き続き周知を図っていく。					

### （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。

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

中間市空家等対策計画改定版（案）に対する市民意見提出手続（パブリックコメント）を実施したところ、ご意見の提出はありませんでした。

実施期間	令和4年2月10日（木）～令和4年3月10日（木）
資料閲覧場所等	中間市のホームページで告知 市役所の情報公開コーナー（本館）、都市計画課（別館2階）、市民図書館、ハピネスなかま、人権センター、地域交流センター
応募資格	市内に在住、通勤または通学している人、この計画に利害関係がある個人または団体
意見提出者数	0名
意見提出状況	0件

## 2. 空家等対策の推進に関する特別措置法

(目的)

第1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10条第2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2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と認められる空家等をいう。

(空家等の所有者等の責務)

第3条 空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺的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4条 市町村は、第6条第1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5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。

- (1) 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
- (2) 次条第1項に規定する空家等対策計画に関する事項
- (3) 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。

(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14条第1項の規定による助言若しくは指導、同条第2項の規定による勧告、同条第3項の規定による命令又は同条第9項若しくは第10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

(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

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2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8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9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14条第1項から第3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5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2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2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10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)

第11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13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12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13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14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5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3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3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3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6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3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23年法律第43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3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（過失がなく第1項の助言若しくは指導又は第2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3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。
- 11 市町村長は、第3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。
- 12 前項の標識は、第3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。
- 13 第3項の規定による命令については、行政手続法（平成5年法律第88号）第3章（第12条及び第14条を除く。）の規定は、適用しない。
- 14 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。
- 15 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15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16条 第14条第3項の規定による市町村長の命令に違反した者は、50万円以下の過料に処する。
- 2 第9条第2項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、20万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3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9条第2項から第5項まで、第14条及び第16条の規定は、公布の日から起算して6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。

(検討)

- 2 政府は、この法律の施行後5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。



### 3. 中間市空家等対策協議会設置規則

(設置)

第1条 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7条第1項の規定に基づき、中間市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）を設置する。

(所掌事務)

第2条 協議会は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する事項その他空家等の対策に関し必要な事項について協議を行う。

(組織)

第3条 協議会は、会長及び委員7人以内をもって組織する。

2 会長は、市長をもって充てる。

3 会長は、会務を統理する。

4 会長に事故あるとき、又は欠けたときは、あらかじめ会長が指定する委員がその職務を代理する。

5 市長は、次に掲げる者のうちから、委員の就任を依頼する。

(1) 市議会の議員

(2) 地域住民代表

(3) 学識経験を有する者

(4) 前3号に掲げるもののほか、前条の協議のために必要な知識及び経験を有すると認められる者

(任期)

第4条 委員の任期は、前条第5項の依頼を承諾した日の属する年度の翌々年度末までとする。

2 委員が欠けた場合の補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。

(会議)

第5条 協議会の会議は、会長が必要に応じて招集し、その議長となる。

2 議長がやむを得ない事情により協議会の会議に出席できないときは、あらかじめ議長が指定する委員がその職務を代理する。

3 協議会は、委員の半数以上の者が出席しなければ、会議を開くことができない。

4 会長は、必要があると認められたときは、会議に委員以外の者の出席を求め、意見又は説明を聞くことができる。

5 協議会の会議は、原則公開とする。ただし、公開することにより当事者及び第三者の権利及び利益又は公共の利益を害するおそれがあると会長が認めるときは、協議会に諮り、その全部又は一部を非公開とすることができる。

(報償)

第6条 委員に対し、1回の会議につき、謝礼として2,000円（交通費を含む。）を支給する。ただし、第3条第5項第3号に掲げる委員については、10,000

円（交通費含む。）を支給する。

（庶務）

第7条 協議会の庶務は、建設産業部都市計画課において処理する。

（委任）

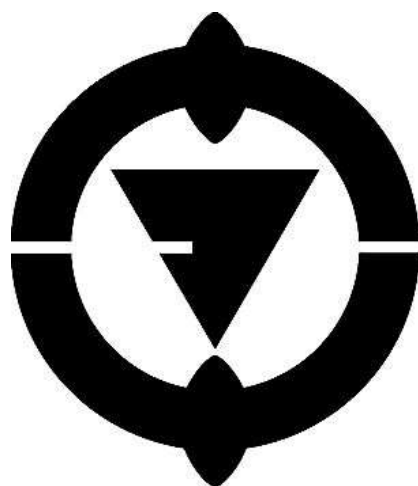
第8条 この規則に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、会長が協議会に諮り定める。

附 則

この規則は、平成28年10月1日から施行する。

附 則

この規則は、令和3年10月1日から施行する。



**中間市空家等対策計画**

**平成 29 年 3 月策定**

**令和 4 年 3 月改定**

〒809-8501

福岡県中間市中間一丁目 1 番 1 号

中間市役所 建設産業部 都市計画課

電話 : 093-246-6155

FAX : 093-244-1342

<http://www.city.nakama.lg.jp/>