

うきは市空家等対策計画

令和 3 年 4 月

うきは市

■目 次

第1章 空家等対策計画の概要

1. 背景	1
2. 計画の位置づけ	1
3. 計画期間	2
4. 対象地区	2
5. 対象とする空家等の種類	2

第2章 空家等の現状

1. うきは市の人口・世帯数	4
2. うきは市の空家等の現状	4
3. 空家等における課題	8

第3章 空家等対策における施策

1. 空家等の調査及びデータベースの整備	
(1) 実態調査	9
(2) 所有者調査及び意向調査	9
(3) 所有者等が特定できない場合	9
(4) 立入調査	10
(5) 空家等情報のデータベース化	10
2. 空家等の適切な管理の促進	
(1) 市民や所有者等への啓発	10
(2) 相談体制の整備等	11
3. 空家等及び跡地の活用の促進	
(1) 地域住民からの要望による活用	11
(2) 利活用可能な空家及び跡地の情報提供	11
(3) 補助金の活用促進	12
(4) 関係法令等の遵守	12
4. 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	12
(2) 措置の実施	13
(3) 税制上の措置	13
(4) その他の対処	14
5. 空家等対策の実施体制	
(1) 庁内の組織体制及び役割	14
(2) うきは市空家等対策協議会	15

(3) 関係機関等との連携	・ ・ ・ ・ ・	15
6. 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	・ ・ ・ ・ ・	16
(2) 地域での空家等対策の検討と情報の共有	・ ・ ・ ・ ・	16
(3) 他法令との連携	・ ・ ・ ・ ・	16

資料編

1. 空家等対策の推進に関する特別措置法	・ ・ ・ ・ ・	17
2. うきは市空家等対策協議会設置条例	・ ・ ・ ・ ・	23

第1章 空家等対策計画の概要

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ます。うきは市においても、1750件（平成30年住宅・土地統計調査）の空家があり、今後も空家は増加すると考えられます。このような空家等の中には、適切な管理が行われていない結果として、老朽化による建物の倒壊の危険性や治安の悪化、放火の誘発や不審者の侵入、害虫の発生など、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、ひいては地域住民の生活環境に深刻な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ます。

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、適切な管理が行われていない空家等がもたらす問題を解消するためには、第一義的には空家等の所有者又は管理者が、自らの責任によりの確に対応することを前提にしながらも、住民に最も身近な行政主体であり、個別の空家等の状況を把握することが可能な立場にある市町村が、地域の実情に応じて、空家等に関する対策を実施することが重要であるとしています。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ます。

2. 計画の位置づけ

この「うきは市空家等対策計画」（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、空家等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策定するものです。したがって、本市の空家等対策の基礎となります。

なお、本計画の推進にあたってはうきは市総合計画を上位計画とし、今後策定される各種計画等との整合性を図るものとします。

3. 計画期間

空家等対策計画の計画期間は、令和3年（2021年）4月から令和6年（2024年）3月までの3年間とし、国の空家政策の動向や社会・経済情勢の変化等を踏まえ、必要に応じて見直していくものとします。

4. 対象地区

空家等対策計画の対象地区はうきは市内全域とします。

5. 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」（法第2条第2項に規定された「特定空家等」を含む。）とし、活用促進の観点からその跡地（空地）についても対象とします。

なお、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きます。

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

空家等対策の推進に関する特別措置法の概要（資料：国土交通省）

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）

第2章 空家等の現状

1. うきは市の人口・世帯数

本市の人口は年々減少傾向にあり、昭和60年から平成27年までの30年間で7,336人、率にして約20%の減少となっています。

【国勢調査における人口の推移】

年	人口（人）	世帯数（世帯）
昭和 60 年	36,845	9,009
平成 2 年	35,910	9,167
7 年	35,179	9,394
12 年	34,045	9,651
17 年	32,902	9,892
22 年	31,640	10,219
27 年	29,509	9,940

平成12年以前は合併前の市町村の人口・世帯数を合計

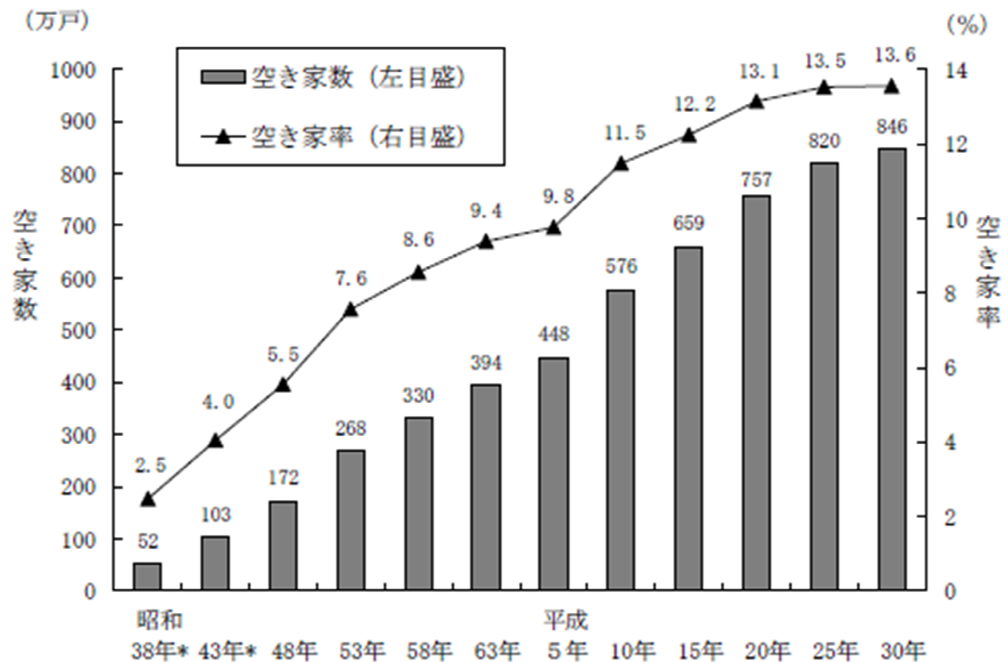
第2期うきは市ルネッサンス戦略（令和2年12月）で算定した人口ビジョンによると、本市の人口は令和12年（2030年）に24,349人、令和22年（2040年）には18,979人まで減少が進むと推計されており、今後も空家等が増加することが予想されます。

2. うきは市の空家等の現状

平成30年度に実施された住宅・土地統計調査によれば、全国の住宅総数は約6,241万戸で、平成25年度の調査と比較して約178万戸増加しています。空家の戸数については、約849万戸で、空家率13.6%、平成25年度と比べ空家率は0.1ポイントの増加となっています。

また、本市における同統計調査の住宅総数は11,710戸、空家数1,750戸で、空家率は14.9%で全国より割合が高くなっています。（賃貸用又は売却用の住宅又は二次的住宅を除いた人の住んでいない住宅は1,070戸 9.1%）

空き家数及び空き家率の推移
—全国（昭和38年～平成30年）



出典:H30住宅・土地統計調査

	総住宅数	空家数	空家率	その他の住宅数※	その他の住宅率
全国	6,241万戸	846万戸	13.6%	349万戸	5.60%
うきは市	11,710戸	1,750戸	14.90%	1,070戸	9.10%

※賃貸用又は売却用の住宅又は二次的住宅以外の人が住んでいない住宅

空家等実態調査結果と地域別の状況

近年の空家に対する様々な問題意識を受け、平成28年度に空家等について、その件数や種類、分布状況等の実態を把握することで、今後の空家対策に向けた基本的な方針及び地域活力の活性化や定住促進等につながる施策の立案など、実効性・実現性の高い空家等対策計画策定の基礎資料とすることを目的として、市内全域を対象に公道からの外観目視に基づく調査を実施しています。

なお、調査は、専用住宅及び併用住宅、店舗・事務所について、その居住・使用実態の有無や管理状況の把握を中心に実施したところ、**776戸**の空家等がある結果となりました。地域別の空家等数については以下の表のとおりになります。

調査期間 平成28年10月17日～平成29年2月28日

	修繕不要又は小規模修繕が必要	中規模修繕が必要	大規模修繕又は除却等が必要	合計
千年校区	63	33	7	103
吉井校区	116	40	15	171
福富校区	39	19	2	60
江南校区	41	17	6	64
妹川校区	6	12	2	20
姫治校区	10	26	12	48
小塩校区	11	15	5	31
山春校区	34	28	7	69
大石校区	42	20	6	68
御幸校区	75	48	19	142
合計	437	258	81	776

※外観目視による調査のため、老朽度は実際と異なる場合があります。

※調査から4年程度経過しており、空家数等については多少違いがあります。

用途別に見ると約84%を戸建住宅が占めており、次いで「店舗併用住宅」、「店舗・事務所」の順となっています。戸建住宅を中心とする対策が必要となります。

56.3%の空家等が特に管理状態に問題のない状態であったが、33.3%が中規模の修繕が必要な状態であり、10.4%は大規模修繕又は除却等が必要となる管理不全な状態となっているため、特定空家等の対応も含めた対策が必要です。

道路の幅員は、4m以上確保されている空家等は17.5%（136件）ありますが、80.2%（622件）の空家等が4m未満の道路に接しています。このうち軽自動車の通行ができない狭隘な道路に面している空家等は2.3%（18件）存在しており、市場流通性も劣っている状況です。

また、間口が2m未満の空家等は11件と少数であるが、駐車場スペースがない空家等は160件あります。（主に吉井校区）

所有者で市内に住んでいる者は39.7%（308件）、市外に住んでいる者は32.1%（249件）となっています。一方、所有者が死亡している空家等が27.4%（213件）あり、そのうち相続人が不明なものが2.8%（22件）あります。また所有者が特定できな

いものも 0.8%（6 件）あります。

また、平成 29 年 9 月に行った所有者へのアンケート（調査件数 600 件、回答 368 件、回収率 61.3%）によると将来的な解体予定があると回答したのは 42.2%で、そのうち 1 年以内 9.5%、3 年以内 12.6%、その他 77.9%となっています。

空家等の継続期間は、1 年未満 2.6%、1～3 年未満 16.1%、3～5 年未満 13.0%、5～10 年未満 33.0%、10 年以上 32.2%、不明 3.0%となっており、長期間空家状態が続いています。

空家等に至ったきっかけは、相続 40.9%、引越が 16.5%、借主がいなくなった 6.1%、施設への入居・入院・親族との同居 15.2%、その他 21.3%となっています。

また管理頻度は週に 1・2 回 16.4%、月に 1・2 回 25.8%、年に数回 42.7%、ほとんどしていない 15.0%となっており、適切な管理が行われていない空家等も相当数あると考えられます。

3. 空家等における課題

空家対策を進めていく上での課題としては、以下のような事項が考えられます。

【所有・相続上の課題】

- ・住宅所有者の高齢化が進んでいる。
- ・単身高齢世帯について、施設への入所などにより、住宅所有者が不在となる。
- ・相続人が居住しない、利用意向が無い。
- ・相続人が多数おり、権利関係の整理が難しく、対応方法が分からない。
- ・住宅所有者や相続人が遠方におり、定期的な管理が難しい。

【制度上の課題】

- ・中古住宅流通シェアが低い水準である。
- ・中古住宅として売買や賃貸等、他用途施設への活用に関するノウハウがない。
- ・中古住宅（構造や設備等）の評価の制度が浸透していないため、流通しない。
- ・耐震基準の見直しによる耐震補強工事に対する投資が困難。

【土地・建物規制】

- ・平成 20 年 3 月に準都市計画区域を指定するまでは建築基準法の制限がなかったため、接道義務等を満たしていないものもある。接道が狭い、無接道敷地は建替や除却が困難。

【税制上の課題】

- ・解体をすると固定資産税の住宅用地の特例※が外れるために税額が増える。さらに土地利用や売却の見込みがない場合、改修・解体をしたくても、費用がかかるため、実行に移すのが困難。

※ 住宅やアパート等の敷地の用に供されている土地は、その税負担を特に軽減する必要から、課税標準額を 200 m²以下の部分を 6 分の 1 に、200 m²を超え家屋の床面積の 10 倍までの部分を 3 分の 1 に軽減する特例措置があります。（地方税法第 349 条の 3 の 2）

第3章 空家等対策における施策

1. 空家等の調査及びデータベースの整備

(1) 実態調査

空家等の実態の全体像を把握するとともに、空家等に関するデータベース構築のための基礎データとして活用することを目的として空家等の実態調査を平成28(2016)年11月～平成29(2017)年2月に実施しています。おおむね5年毎に行ない、自治協議会や地域住民等と連携し、継続的な把握と必要な補正を行います。

(2) 所有者調査及び意向調査

調査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、所有者等を特定します。

特定した空家等の所有者等に対して必要な情報提供やアドバイスを実施するため、アンケート等の送付により空家等の管理状況や今後の活用方法についての意向調査を平成29(2017)年9月に行いました。今後にも必要に応じて行います。

(3) 所有者等が特定できない場合

所有者等不明（相続放棄含む）の確認

- ①法定相続人が相続放棄した場合、固定資産税情報のうち所有者等に関する情報を調査し、法定相続人全員の相続放棄の事実について確認します。
- ②固定資産税情報で相続放棄の事実が確認できない場合は、家庭裁判所に相続放棄の事実を照会します。
- ③法定相続人全員の相続放棄が確認された場合は、所有者不存在の空家等とします。
- ④これらの方法で確認できない場合は、「過失なく所有者等を確知できない」所有者不明の空家等と判断します。

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」者と判断します。

(4) 立入調査

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います。

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います。（通知が困難な場合は除く。）

(5) 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、住環境建設課において管理します。また、データベースの情報は関係部局で共有します。

データベースの情報は以下のとおりとします。

- 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）

2. 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す。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します。

(1) 市民や所有者等への啓発

空家等の対策を進めるためには、空家等についての意識を広く市民の間で醸成していく必要があります。

居住・使用しているときから、空家になった場合、維持管理等の負担が生じることや、周辺に悪影響を及ぼした場合に損害賠償を求められるおそれがあること、また、地域にとっては、防災や衛生などの面で地域の住環境の悪化を招くおそれがあることなどを認識し、空家等に関する問題意識を高めていくことが空家の発生抑制につながります。

また、空家となる要因は居住者の不在や相続問題、管理者意識の希薄化など、所有者等の事情によるところが大きいことから、居住や使用している段階から、自らの財産である住まいについて、将来に向けた引き継ぎや管理、活用を意識すること

が必要です。

このため、地域や関係団体と連携し、様々な機会や手段を通じて、空家等についての意識啓発を図るとともに、空家の予防や管理、売買・賃貸などの活用、相続などに関する情報の提供や相談窓口の周知に取り組みます。

(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住環境建設課を総合窓口として、市関係部署や、県、関係団体と連携した相談体制の整備を行います。対応内容については、経過等について記録し、関係部署で共有します。特に専門的な相談については、「福岡県空き家専門相談支援事業」を活用します。

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

3. 空家等及び跡地の活用の促進

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や自治協議会等の地域との連携による活用などを実施します。また、老朽化した危険な空家等については解体により空家等の解消に努めるとともに、跡地（空地）の有効活用を促進していくための方策を検討します。

(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します。

また、市において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します。

(2) 利活用可能な空家及び跡地の情報提供（空き家バンク事業等の活用）

うきは市では平成 25(2013)年 2 月より空き家バンク事業を開始し、令和 3(2021)年 1 月までに 42 件成約をしています。

さらなる充実のために、利活用可能と思われる空家所有者に対して、意向調査時に空き家バンク事業の紹介文書を同封し、登録を促して行きます。

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、空家及び空地で利活用できる場所について不動産仲介業者等から利活用の企画・提案等があれば、所有者等に対して情報提供をしていきます。

○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、様々な補助金を活用しその解決を図ることが有効な手段となることから、より一層の活用促進を図っていきます。

現在実施している「うきは市老朽危険家屋等除却促進事業費補助金」や、「うきは市空き家リフォーム事業費補助金」「うきは市木造住宅耐震改修事業費補助金」、その他国及び県の補助金について、積極的に情報提供し、空家等の解消に努めます。

(4) 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、旅館業法等の関係法令を遵守するため、関係機関と協議を行います。

4. 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、必要な措置を講じます。

特定空家等の判断については、県協議会が作成した「特定空家等の判断の参考となる基準」に基づき判断し、うきは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します。

(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直接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します。

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します。

- ・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します。
- ・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します。

(2) 措置の実施

①助言・指導

市長は、所有者等に対し、検討した措置の内容を講ずるよう助言・指導を行います。

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います。

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、税務担当課と十分打ち合わせを行うとともに、所有者等にも、その旨を通知します。

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ます。

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、実施します。

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、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います。

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、実施します。

(3) 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、応急の措置を講じます。

5. 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
住環境建設課	・ 空家等に関する総合窓口 ・ 空家等対策計画の策定及び変更 ・ 空家等の調査 ・ 空家等の適切な管理の促進 ・ 法に基づく措置及び対処の実施 ・ 市協議会及びその他関係機関との連絡、調整 ・ 老朽危険家屋等除却促進事業 ・ 木造住宅耐震改修事業 ・ 空家等情報のデータベース化及び管理 ・ その他の施策全般
うきはブランド推進課	・ 空家等を活用した移住、定住の促進に関すること (空家バンク事業、空家リフォーム事業、うきは市空き家バンク活用促進事業費補助金等)
生涯学習課	・ まちなみ保存地区内の空家等に対する施策
市民生活課	・ うきは市環境美化促進条例に基づく土地の占有者等に対する啓発等
税務課	・ 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住環境建設課へ提供 ・ 勧告した特定空家等の固定資産税の住宅用地特例適用の解除

(2) うきは市空家等対策協議会

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有識者等による市協議会を設置しています。

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 空家等の適正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 市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

市協議会の構成については、市長のほか、地域住民代表及び有識者等計20人以内で組織します。

(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します。

■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

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

■消防

災害対策、災害時の応急措置等

■自治協議会

空家等情報の提供、跡地の利活用等

6. 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

計画が終了する令和 5 (2023) 年度までの目標として、以下を定める。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います。

- ・不良住宅等の除却を30戸行います
- ・空家の活用を 30 戸行います

(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、市協議会での検討状況や空家の情報に関し、必要に応じ広く公開します。

(3) 他法令との連携

適切な管理が行われていない空家等に対する対応は特措法に限定されず、他の法令により各法令の目的に沿って必要な措置が講じられる場合が考えられます。具体的には、現に著しく保安上危険な既存不適格建築物に対する建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）に基づく措置、火災予防の観点からの消防法（昭和 23 年法律第 186 号）に基づく措置、立木等が道路に倒壊した場合に道路交通の支障を排除する観点からの道路法（昭和 27 年法律第 180 号）に基づく措置、災害における障害物の除去の観点からの災害救助法（昭和 22 年法律第 118 号）に基づく措置等があり、状況によっては、措置の対象物ごとに異なる諸制度を組み合わせで適用することも考えられます。各法令により、目的、講ずることができる措置の対象及び内容、実施主体等が異なることから、措置の対象となる空家等について、その物的状態や悪影響の程度、危険等の切迫性等を総合的に判断し、手段を選択していきます。

資料編

● 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（周辺の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の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の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。
- 11 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。
- 12 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。
- 13 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。
- 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。

(平成二七年政令第五〇号で、本文に係る部分は、平成二七年二月二六日から、ただし書に係る部分は、平成二七年五月二六日から施行)

(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。

うきは市空家等対策協議会設置条例

(平成 27 年 9 月 25 日告示第 65 号)

(趣旨)

第 1 条 この告示は、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成 26 年法律 127 号）第 7 条第 1 項の規定に基づき、うきは市空家対策協議会（以下「協議会」という。）を設置するものとする。

(所掌事務)

第 2 条 協議会は、うきは市空家対策計画の作成及び変更並びに実施についての調査及び審議を行う。

(組織)

第 3 条 協議会は、委員 20 人以内で組織し、次の各号に掲げる者をもって構成する。

- (1) 学識経験者のうちから市長が任命する者
- (2) 地域住民等の代表のうちから市長が任命する者
- (3) 浮羽消防署員のうちから市長が任命する者
- (4) うきは警察署職員のうちから市長が任命する者

2 協議会の会長は、市長をもって充てる。

3 協議会の副会長は、委員のうちから会長の指名によって選出する。

(任期)

第 4 条 委員の任期は 2 年とし、再任を妨げない。ただし、欠員が生じ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。

(会長及び副会長の職務)

第 5 条 会長は、会務を総理し、会を代表する。

2 副会長は、会長を補佐し、会長に事故あるときは、その職務を代理する。

(専門部会)

第 6 条 協議会が必要と認めるときは、専門的知識を有する者で構成する部会（以下「専門部会」という。）の意見を聴くことができる。

2 専門部会の委員は、空家等対策の措置に関し、専門的な知識又は経験を有する者のうちから、市長が任命する。

(会議)

第 7 条 協議会の会議（以下「会議」という。）は、会長が招集し、議長となる。

2 会議は、委員の過半数が出席しなければ開くことができない。

3 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。

(守秘義務)

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。

(報酬等)

第9条 委員が招集に応じ出務したときの報酬は、うきは市特別職の職員で非常勤のもの
の報酬及び費用弁償に関する条例（平成17年うきは市条例第46号）に定めるところ
による。

(庶務)

第10条 協議会の庶務は、住環境建設課において処理する。

(その他)

第11条 この告示に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、市長が別
に定める。

附 則

この告示は、公布の日から施行する。

うきは市空家等対策協議会委員名簿

区分	氏 名	所属等	備 考
会長	高木 典雄	うきは市長	
委員	板井 京介	弁護士	学識経験者
〃	手嶋 竜一	司法書士	〃
〃	吉本 秀彦	うきは市空家バンク認定事業者	〃
〃	藤岡 廣子	不動産鑑定士	〃
〃	小河 洋利	土地家屋調査士会吉井支部	〃
〃	金子 和正	建築士会 浮羽地域会	〃
〃	松田 圭史	吉井町並みをよくする会	地域住民等
〃	永井 洋子	小塩地区自治協議会	〃
〃	川原 唯男	御幸地区自治協議会	〃
〃	高倉 繁生	吉井地区自治協議会	〃
〃	岩佐 満典	江南地区自治協議会	〃
〃	橋本 俊之	浮羽消防署(署長)	各種団体代表
〃	大塚 泰弘	うきは警察署(生活安全課長)	〃