

# 糸田町空き家等対策計画

平成30年4月  
糸田町

# 目 次

- 第1章 空き家等対策計画の趣旨
  - 1. 計画の背景と目的
  - 2. 計画の位置づけ
  
- 第2章 空き家等の現状
  - 1. 系田町の人口・世帯と空き家等の現状
  - 2. 空き家等における課題
  
- 第3章 空き家等対策における基本的な取組方針
  - 1. 対策に関する基本的な方針
  - 2. 対象地区
  - 3. 対象とする空き家等の種類
  - 4. 計画期間
  - 5. 空き家等の調査
    - (1) 空き家等調査方法
    - (2) 実態調査
    - (3) 空き家等情報のデータベース化
    - (4) 所有者等が特定できない場合
  - 6. 所有者等による空き家等の適切な管理の促進
    - (1) 所有者等の意識の涵養
    - (2) 相談体制の整備等
  - 7. 空き家等及び除却した空き家等に係る跡地の活用の促進
    - (1) 地域住民からの要望による活用
    - (2) 利活用可能な空き家及び跡地の情報提供
    - (3) 補助金の活用促進
    - (4) 地域に応じた柔軟な対応の検討
    - (5) 関係法令等の遵守
  - 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
    - (2) 措置の実施
    - (3) 税制上の措置
    - (4) その他の対処
  
  - 9. 空き家等対策の実施体制

- (1) 市内の組織体制及び役割
- (2) 糸田町空き家等対策協議会
- (3) 関係機関等との連携

10. 住民等からの空き家等に関する相談への対応

第4章 空き家等対策の具体的な実施事項

1. 空き家バンク事業

第5章 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
2. 地域での空き家等対策の検討と情報の共有
3. 他法令との連携
4. 計画の変更

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施行規則
3. 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
4. 「特定空家等の措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針
5. 糸田町空き家等の適正管理及び活用促進に関する条例
6. 糸田町空き家等の適正管理及び活用促進に関する条例施行規則
7. 糸田町空き家等対策協議会設置要綱
8. 糸田町特定空家等判断基準

## 1. 計画の背景と目的

近年、地域における人口及び世帯数の減少や既存建築物の老朽化、社会ニーズの変化及び産業構造の変化に伴い、住居その他の使用されていない建築物が年々増加してきている。本町においても、418件の空き家があり、将来的に空き家は増加すると考えられる。空き家になったにもかかわらず、適切な管理が行われていない結果、火災の危険性や倒壊のおそれ等の安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等多岐にわたる問題が生じており、現実として地域住民の生活環境に悪影響を及ぼし始めている状況が散見されるようになってきている。

このような実態を背景として、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。）が全面施行され、福岡県においても、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き家等の対策を総合的に推進していくこととしている。

また、空き家等の管理については、法第3条において「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。」と明記され、第一義的には空き家等の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。

これらの経緯を踏まえ、町民の生命、身体及び財産を保護することにより、安全にかつ、安心して暮らすことのできる生活環境を確保するとともに、空き家等の活用を促進することにより、まちづくりの活性化を図ることを目的として、本計画を策定するものである。

## 2. 計画の位置づけ

この「糸田町空き家等対策計画」（以下「対策計画」という。）は、本町の上位計画である「第5次糸田町総合計画」に定めている空き家関連施策との整合性を図るとともに、法第6条第1項の規定に基づき、国が定めた基本指針に即し、空き家等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

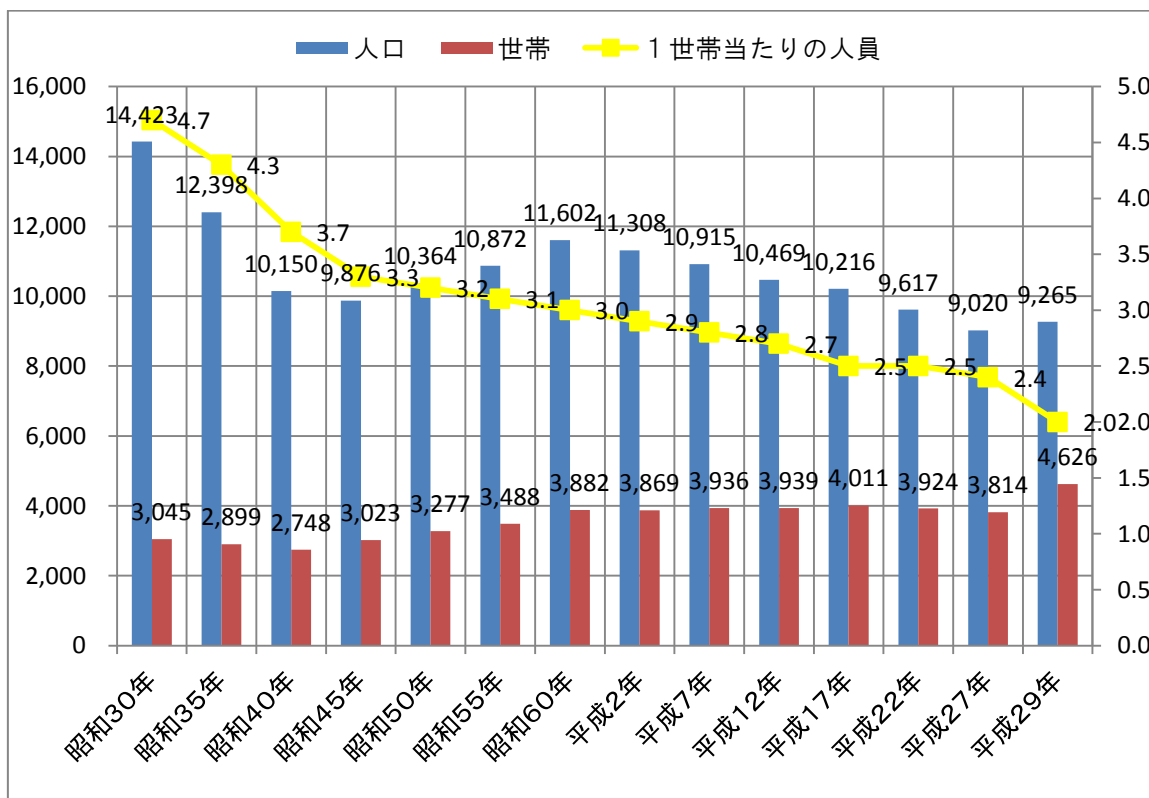
実情に合わせ、総合的かつ計画的に実施するために策定するものであり、本町の空き家等対策の基礎となるものである。

第2章 空き家等の現状

1. 糸田町の人口・世帯と空き家等の現状

糸田町の人口は、昭和30年の国勢調査によると、人口14,423人、世帯数3,045世帯、1世帯あたりの人員4.7人であったが、昭和30年以降は減少傾向にあり、平成27年の国勢調査では、人口9,020人、世帯数3,814世帯、1世帯あたりの人員2.4人となっており、平成29年3月末の住民基本台帳では、人口9,265人、世帯数4,626世帯、1世帯あたりの人員2人となっていることから、核家族化が進んでいることが見て取れる。

法の全面施行に伴い、平成28年10月から11月にかけて、一次調査（外観調査）を実施。平成29年11月には一次調査の結果を基に、空き家の状態から不良度を判定するなど、詳細な調査を実施した。



## 2. 空き家等における課題

今後も空き家等の増加が予測される中、現に存在する空き家等への対策のみならず、新たな空き家等の発生を未然に防ぐことが必要であることから、所有者等に建築物等を管理することの責務と重要性、空き家等になった場合の周辺環境に与える影響に対し、問題意識をもってもらうことが重要な課題である。

# 第3章 空き家等対策における基本的な取組方針

## 1. 対策に関する基本的な方針

空き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ことから、所有者等に対して空き家等の適正な管理や利活用の意識づけを行うことが重要である。

また、空き家等の問題は、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等と連携を図り、空き家等の適切な管理や利活用を推進するとともに、所有者等からの空き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、地域の専門家等と連携した相談体制を構築し、安全かつ、安心して暮らせるまちづくりを目指す。

なお、特定空家等は、倒壊、火災の危険性や雑草の繁茂、害虫の繁殖等、地域住民の生活環境に直結することから、優先的に取り組む。

## 2. 対象地区

対策計画の対象地区は町内全域とする。

## 3. 対象とする空き家等の種類

対策計画の対象とする空き家等の種類は、法第2条第1項に規定された「空家等」及び第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。

### 【空家等の定義】

- 空家等（法第2条第1項）

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。

○ 特定空家等（法第2条第2項）

- （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にある空家等
- （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にある空家等
- （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にある空家等
- （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

○ その跡地（空地）

以前、建築物又はこれに附属する工作物が存在し、現在、更地となっているもの

#### 4. 計画期間

対策計画の計画期間は、「第5次糸田町総合計画」との整合性を図るため、平成29年度から平成37年度までの9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。

#### 5. 空き家等の調査

（1）空き家等調査方法

住民票、水道の使用量、建築物への出入り状況、周辺住民のヒアリング等により空き家等を特定する。

特定した空き家等については、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

空き家等の所在及び当該空き家等の所有者等及び空き家等を把握するため、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3年毎に行い、地域住民等と連携し、継続的な把握と必要な補正を行う。

また、特定した空き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、職員等による聞き取り等に

より意向確認に努める。

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、空き家等の敷地内及び建物内に立ち入り、必要な調査を行う。

なお、敷地内及び建物内へ立ち入る場合は、その5日前までに所有者等に対して文書で通知する。

### (3) 空き家等情報のデータベース化

空き家等の調査により取得した情報及び当該空き家等対策を行うにあたり必要な情報について、データベースを整備し、総務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。

### (4) 所有者等が特定できない場合

所有者等が死亡し、相続登記未了の場合は、戸籍情報で法定相続人の確認を行い、法定相続各人に対し相続放棄の事実について調査し、法定相続人全員の相続放棄が確認された場合は、所有者不明の空き家等とし、データベースに登録する。

また、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、送付先の市区町村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認できない」空き家等と判断し、データベースに登録する。

## 6. 所有者等による空き家等の適切な管理の促進

### (1) 所有者等の意識の涵養

個人の財産である空き家等の管理は、所有者等が自ら行うことが原則であることへの理解を改めて促し、空き家等が管理不全状態にあることを未然に防ぐため、空き家等の適切な管理を行うことの重要性や空き家等が周辺地域にもたらす影響等について、広報紙及びホームページ等を通じて、所有者等への意識啓発に努める。

### (2) 相談体制の整備等

空き家等の適切な管理に関する相談窓口を総務課に設置し、空き家等に係る問題は、多岐にわたることから県、関係団体と連携した相談体制を整備する。

また、空き家等に関するあらゆる相談に適切に対応するため、国、県等が主催する説明会及び関係機関が実施する研修



会等に積極的に参加し、職員のスキルアップを図るとともに、困難な事例等については、県協議会、糸田町空き家等対策協議会及びその他関係機関と連携し対応を図る。

## 7. 空き家等及び除却した空き家等に係る跡地の活用の促進

町内の特定空き家等の解体により危険空き家等の解消に努めるとともに、所有者等の意向を踏まえ、関係団体等を活用した利活用の提案や地域との連携による活用等を検討する。

### (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、地域活性化の拠点等、利活用可能な空き家等については、所有者等の意向を踏まえ、地域住民と協同した活用について検討する。

### (2) 利活用可能な空き家等及び跡地の情報提供

空き家バンク事業を実施することにより、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、希望者に提供することで空き家等の解消、住環境の整備及び定住促進等に努める。

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団体と協定を締結し、所有者等に対して利活用の企画等を実施する。

なお、跡地についてもその有効活用に繋げるため、同様の取り組みを行う。

### (3) 補助金の活用促進

空き家等対策を行うにあたり、国及び県の補助金等を積極的に活用し、空き家等の解消を推進する。

### (4) 地域に応じた柔軟な対応の検討

他の建築物との敷地の合併、菜園等への転換、シェアハウスや農産物加工所、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

空き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う。

## 8. 特定空き家等に対する措置等及びその他の対処

特定空き家等に該当する建築物等は、適切な管理が行われて

おらず、結果として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、身体又は財産を保護するとともに、健全な生活環境の保全を図るため、必要な措置を講じるものとする。

特定空家等の判断については、「糸田町特定空家等判断基準」に基づき、糸田町空き家等対策協議会の意見を踏まえ町長が決定するものとする。

なお、措置の検討にあたっては、法第14条第14項の規定により、国が定めた「特定空家等の措置に関する適切な実施を図るために必要な指針」を参考に糸田町空き家等対策協議会の判断を踏まえて対応する。

また、これらの措置は、いずれも特定空家等の所有者等にとって強い公権力の行使を伴う行為であることに留意する必要がある、特に、行政代執行又は略式代執行は、長期間の事務対応と税負担という公益性・公平性に関する問題があること、解体費用を回収できない可能性が高いこと、所有者等の責務たる財産の管理責任の放棄を助長するおそれがあること等を考慮し、個別の事案に応じて、それ以外の手段がなく、真にやむを得ない場合に限り実施することを原則とする。

#### (1) 措置の方針

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おそれが高いものから優先して措置を行う。

また、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とともに、調査結果に基づき、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。

なお、措置の内容を決定するにあたり、糸田町空き家等対策協議会の意見を求めることとする。また、措置の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

特定空家等に対する法第14条に規定する助言又は指導、勧告、命令、行政代執行の措置を講ずるにあたっては、所有者等にその危険性等の現状を詳しく伝えるとともに、改善方策や所有者等の主張等を十分に把握する等、所有者等の手による解決を最大限目指すものとする。

また、措置の内容については、周辺の生活環境の保全を図るという目的を達成するために、必要かつ合理的な範囲で設定するものとする。

#### ① 助言又は指導

町長は、特定された特定空家等について、適正な管理が必要と判断した場合は、その所有者等に対して法第14条第1項に基づき、助言又は指導を速やかに行う。

#### ② 勧告

町長は、助言又は指導を行っても改善が見られない場合は、法第14条第2項に基づき、その所有者等に対して相当な猶予期限を定めて助言又は指導の内容の措置を講ずるよう勧告を行う。

なお、勧告を行う場合は、勧告の対象となる特定空家等の用途が住宅である場合、その敷地については地方税法第349条の3の2の規定に基づき、住宅用地に対する固定資産税の特例が適用されなくなることから、税務課と十分打ち合わせを行うとともに、所有者等にも、その旨を通知する。

#### ③ 命令

町長は、勧告を受けた者が正当な理由なく、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、法第14条第3項に基づき、その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ずる。

なお、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ものとする。

#### ④ 行政代執行

町長は、命令を受けた者が、その措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき、又は履行しても命令の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法及び法第14条9項に基づき、命令の措置を所有者等に代わり行う。

なお、特定空家等の除却を行政代執行により実施した際に発生する動産に係る処置については、行政代執行法上の位置づけがないことから、裁判例において、「行政庁は、事務管理者として要求される程度の注意義務をもって、保管・管理する義務がある」（さいたま地裁）との判示があること等を

踏まえつつ、個々の案件における動産の取り扱いに関する所有者等への対応について、糸田町空き家等対策協議会の意見を踏まえ、適切に行う。

#### ⑤ 略式代執行

法第14条第3項に基づ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は、法第14条第10項に基づき、略式代執行を行う。

なお、特定空き家等の除却を略式代執行により実施した際に発生する動産に係る処置については、行政代執行に準ずる。

#### (3) 税制上の措置

特定空き家等において、町長が法第14条第2項に基づく勧告を行うことで、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、助言又は指導若しくは勧告の猶予期限までに除却を行った空き家等に対して、条例減額制度に基づき一定期間固定資産税等の減額を検討する。

#### (4) その他の対処

台風の接近等により、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、応急の措置を講じる。

### 9. 空き家等対策の実施体制

#### (1) 市内の組織体制及び役割

空き家等がもたらす問題は分野横断的で多岐にわたり、市内関係部署や関係機関が密接に連携して対処する必要があることから、空き家等対策を総合的に推進していくため総括的、体系的な体制を整備するとともに、地域等との連携体制の強化に努め、空き家等対策について横断的な連携及び施策の検討を行うことにより、安全かつ、安心なまちづくりの推進と良好な生活環境の保全に寄与し、効果的かつ総合的な支援施策を講ずるために、情報交換や対策検討のための市内の推進体制を整備する。

なお、空き家等対策に関する主たる担当部局は、総務課とする。

#### (2) 糸田町空き家等対策協議会

法第7条の規定に基づき、「糸田町空き家等対策協議会」

を設置し、法第6条に規定する空き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とともに、実施に関し特定空家等の認定に際し、意見を述べる。

### (3) 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、関係機関、民間団体との連携及び協力のもと空き家等対策を実施する。

## 10. 住民等からの空き家等に関する相談への対応

空き家等の所有者等のみならず、地域住民が相談し対応を申し入れする窓口を明確にするとともに、空き家等対策は、景観、環境、防災、防犯、定住者促進（利活用）、地域づくり等多岐にわたるため、対外的な窓口の一本化（ワンストップ）が重要であることから、空き家等相談窓口を総務課（26-1231（直通））に設置する。

また、相談への対応については、庁内の関係部署及び県協議会、糸田町空き家等対策協議会及び関係団体と連携、相談し、対応内容については、経過等について記録し、関係部署及び関係機関で共有する。

## 第4章 空き家等対策の具体的な実施事項

### 1. 空き家バンク事業

空き家を有効活用することにより町内への定住の促進及び地域の活性化を図るため、空き家バンク事業を創設する。

空き家バンクとは、現在、空き家となっている利活用可能な建築物（跡地を含む。）のうち、売却、賃貸を希望する所有者等の物件を登録していただき、町内へ移住、定住及び空き店舗を活用した起業を希望する人を対象に、空き家情報としてホームページ等の媒体を通して広く情報提供を行う制度で、「空き家の解消」、「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する。国土交通省による全国版空き家・空き地バンク等の事業も展開されており、そのような事業を活用し、本町近郊に通勤する従業者を対象に、SNS（注）等を活用して、空き家情報を随時提供する施策を展開する。

なお、実施に伴う詳細については、ホームページ及び広報

紙で周知する。

(注) SNS: Social Networking Service (ソーシャルネットワーキングサービス) の略。人と人のつながりを促進し、趣味、嗜好、居住地域といったつながりを通じて新たな人間関係の構築を支援するインターネットを利用したサービスのこと。

## 第5章 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

計画が終了する37年度までの目標として、以下を定める。  
なお、3年を経過した時点(3年目の年度末)において中間評価を行い、必要に応じて目標値等の見直しを行う。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。

- (1) 特定空き家等の不良住宅の除却を3戸行う。
- (2) 空き家等及びその跡地の利活用を10戸行う。

### 2. 地域での空き家等対策の検討と情報の共有

空き家等の管理は第一義的には、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、糸田町空き家等対策協議会での検討状況や空き家の情報に関し、必要に応じて広く公開するものとする。

### 3. 他法令との連携

空き家等の対策は、この法に限らず、建築基準法、消防法、道路法、災害対策基本法、災害救助法等、それぞれの法律の目的の範囲で、適正に管理されていない空き家等についても、必要な措置等を講じることが可能なことも考えられる。このため、空き家等の情報について、内部部局で共有し、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。

なお、変更する場合は、系田町空き家等対策協議会での協議、地域住民からのヒアリング等を行い、広く意見を求める。