

小城市 空家等対策計画 概要版（案）

第1章 計画の目的・位置付け等

第1節 策定の背景と目的

全国的に空家等の問題が顕在化していく中、国は、この問題の解決策として、平成27年5月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（平成26年法律第127号）（以下「空家法」という。）を完全施行し、国・県・市町村、所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）それぞれの責務を定め、空家等対策を総合的に推進していくこととしている。

本計画は、これらの背景を踏まえ、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施し、市民の生命、身体または財産を保護することにより、誰もが安全・安心に暮らせるまちづくりを推進することを目的に策定するものである。

第2節 用語の定義

「空家等」及び「特定空家等」について、空家法には以下のとおり定められている。本計画における「空家等」及び「特定空家等」についてもこの条文の定めに基づきするものとする。

第3節 計画の位置づけ

空家法第6条第1項に規定する「空家等対策計画」であり、「小城市総合計画」を上位計画とし、「小城市まち・ひと・しごと創生総合戦略」、「小城市都市計画マスタープラン」等の関連計画等との連携・整合を図るものとする。

第4節 計画期間

平成30年度を初年度として平成34年度までの5年間とする。

※社会情勢の変化等を踏まえ、必要に応じて計画内容の見直しを適宜行う。

第5節 対象地区

小城市内全域とする。

第6節 対象とする空家等の種類

空家法第2条第1項に規定された「空家等」及び同条第2項に規定された「特定空家等」とする。

第2章 現状と課題

第1節 空家等実態調査からみた本市の状況（抜粋）

平成28年度に「小城市空家等実態調査」として、市内全域を対象とした現地調査、並びに空家等と判断される建物の所有者等に対し、アンケート形式による意向調査を実施した。

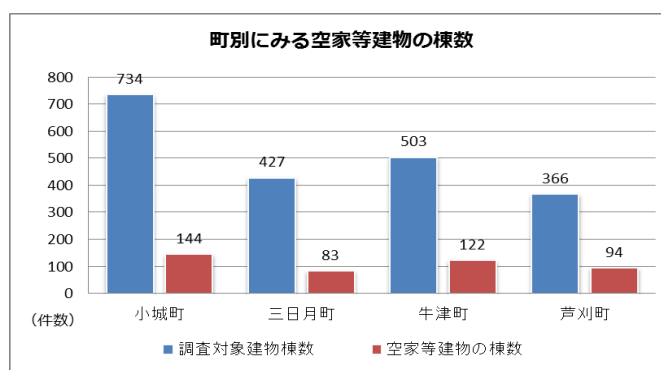
(2) 町別にみる空家等の分布

市内における空家等と推定される建物（住宅系）は443棟であった。

【空家等建物の町別の状況】

	調査対象建物棟数 〔①〕	空家等建物の棟数 〔②〕	構成比
小城町	734 棟	144 棟	32.5%
三日月町	427 棟	83 棟	18.7%
牛津町	503 棟	122 棟	27.5%
芦刈町	366 棟	94 棟	21.2%
小城市全体	2,030 棟	443 棟	100%

【空家等建物の町別の状況】



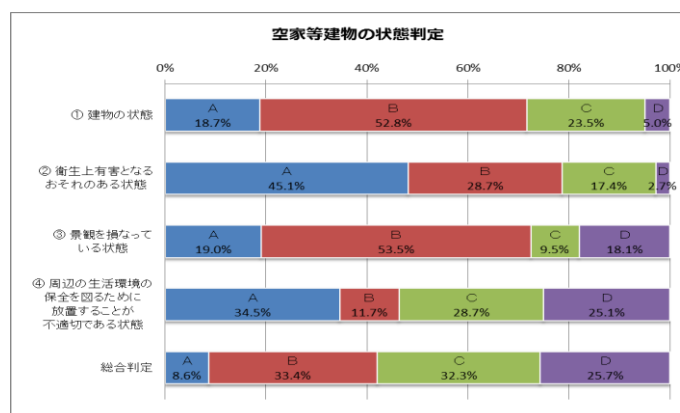
(3) 状態判定による推定空家等の状況

現地調査結果に基づく A~D の4段階での状態判定結果は以下のとおりである。

【空家等建物の状態判定】

※ ①~④までの個別判定において最も悪いランクを採用したもの

観点	①建物の状態		②衛生上有害となるおそれのある状態		③景観を損なっている状態		④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総合判定 ※	
	棟数	割合	棟数	割合	棟数	割合	棟数	割合	棟数	割合
A	83	18.7%	200	45.1%	84	19.0%	153	34.5%	38	8.6%
B	234	52.8%	127	28.7%	237	53.5%	52	11.7%	148	33.4%
C	104	23.5%	27	6.1%	42	9.5%	127	28.7%	143	32.3%
D	22	5.0%	77	17.4%	80	18.1%	111	25.1%	114	25.7%
対象外	0	0.0%	12	2.7%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
合計	443	100.0%	443	100.0%	443	100.0%	443	100.0%	443	100.0%



第2節 空家等所有者等の状況・意向（抜粋）

(1) 空家等対策における所有者意向調査の位置づけ

○町別のアンケート送付数と回収数

アンケートの送付先は490件となり、208件の回答を得ることができた（回答率42.4%）。

【町別にみるアンケート回収状況】

	アンケート送付数	構成比 (市全体を100とする)	アンケート回答数	回答率
小城町	159	32.4%	65	40.9%
三日月町	85	17.3%	30	35.3%
牛津町	142	29.0%	67	47.2%
芦刈町	104	21.2%	46	44.2%
小城市全体	490	100.0%	208	42.4%

(2) 所有者意向調査の結果

所有者意向調査の結果、建築基準法による新耐震基準が定められた昭和56年以前に建築された空家等が約6割みられたほか、所有者の建物の維持管理方法や活用に関する情報が不足していること等がわかった。

第3節 空家等対策を進めていく上での主な課題

本市を取り巻く現状や、これまで行ってきた取組及び空家等実態調査結果等から、空家等対策を進めていく上で、以下のような課題が考察される。

(1) 空家等の適正管理について

①建物自体の老朽化 ②建物以外の管理不全 ③所有者の意識

(2) 空家の活用について

①空家活用に対する意欲 ②情報不足 ③解体費の捻出

(3) その他

①空家化の予防



第3章 空家等対策における基本方針

第1節 対策の理念

地域住民の生活環境の保全を図るため、周囲に迷惑をかけている危険な空家等(及びその予備軍)を減らすとともに、空家等の利活用を促進することにより、安全・安心なまちづくりを目指します。

第2節 対策に関する基本的な方針

(主な課題)

- ・ 建物自体の老朽化
- ・ 所有者の意識の低下
- ・ 空家活用に対する意欲の低下
- ・ 情報不足 など

◎対策に関する基本的な方針

- (1) 空家等の発生の予防
- (2) 空家等の適切な管理の推進
- (3) 空家等の利活用
- (4) 管理不全化した空家等への対策
- (5) 推進体制の整備



第4章 空家等に対する施策

第1節 空き家等の発生の予防

- (1) 相続人のいない所有者等からの相談対応
- (2) 近隣に居住していない所有者等への相談対応
- (3) 空家等の発生を抑制するための特例措置の周知

第2節 空家等の適切な管理の推進

- (1) 所有者等の意識の啓発
- (2) 相談体制の整備等
- (3) 小城市シルバー人材センターと連携した空家等管理
- (4) 管理不全状態の空家等に対する初期対応

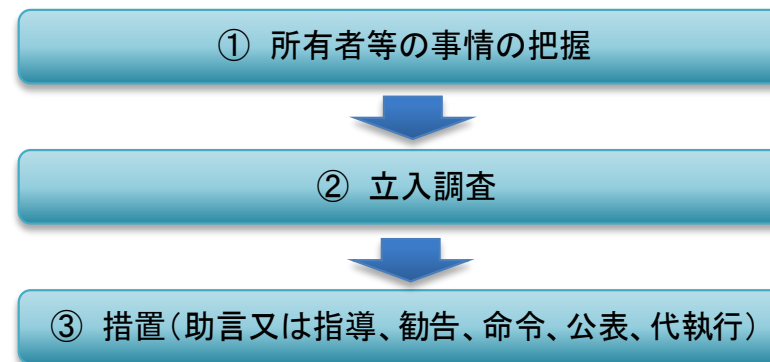
第3節 空家等の利活用

- (1) 民間による利活用への誘導・支援等
- (2) 行政による利活用に関する方針
- (3) 補助金等による活用促進
- (4) その他の取り組み

第4節 管理不全化した空家等への対策

- (1) 老朽危険家屋等の固定資産税の取扱いについての検討
- (2) 特定空家等への措置

< 特定空家等に対する措置の手順 >



※各措置の段階において、庁内委員会及び小城市空家等対策協議会で慎重に検討したうえで判断

第5節 推進体制の整備

- (1) 小城市庁内委員会
- (2) 小城市空家等対策協議会の組織体制及び役割
- (3) 関係団体等との連携

第6節 空家等に関する相談への対応

近隣住民等からの空家等と思われるものに関する問い合わせについても、まちづくり推進課を総合窓口とし、一元的に対応。

第7節 実施に関して必要な事項

本計画期間中は、小城市内における空き家の管理状況の推移及び空き家数の増減状況等と、地域情勢の変化等を総合的に評価・検証し、適正な進行管理を行う。その上で、法令及び国の補助制度等の改正や、実施した施策の効果や社会状況の変化等により、必要に応じて変更を検討する。

変更する場合は、庁内委員会及び小城市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。

