

小城市空家等対策計画（案）

平成30年3月

小城市

目次

第1章 計画の目的・位置付け等.....	1
第1節 策定の背景と目的.....	1
第2節 用語の定義.....	2
第3節 計画の位置づけ.....	2
第4節 計画期間.....	3
第5節 対象地区.....	3
第6節 対象とする空家等の種類.....	3
第2章 現状と課題.....	4
第1節 人口推移及び高齢化率からみた空家等の動向.....	4
第2節 住宅・土地統計調査からみた本市の状況.....	7
第3節 空家等実態調査からみた本市の状況.....	8
(1) 現地調査結果による空家等建物の抽出.....	8
(2) 町別にみる空家等の分布.....	10
(3) 状態判定による推定空家等の状況.....	11
第4節 空家等所有者等の状況・意向.....	13
(1) 空家等対策における所有者意向調査の位置づけ.....	13
(2) 所有者意向調査の結果.....	14
(3) 空家等データベースの整備.....	15
第5節 空家等対策を進めていく上での主な課題.....	16
(1) 空家等の適正管理について.....	16
(2) 空家の活用について.....	16
(3) その他.....	17
第3章 空家等対策における基本方針.....	17
第1節 対策の理念.....	18
第2節 対策に関する基本的な方針.....	18
第3節 各段階の施策に関する市の方針.....	20
(1) 空家等の発生の予防.....	20
(2) 特定空家等の予防（空家等の適切な管理の推進）.....	20
(3) 空家等の利活用.....	20
(4) 管理不全化した空家等への対策.....	21
(5) 推進体制の整備.....	21
第4章 空家等に対する施策.....	22
第1節 空家等の発生の予防.....	22
(1) 相続人のいない所有者等からの相談対応.....	22

(2) 近隣に居住していない所有者等への相談対応	22
(3) 空家等の発生を抑制するための特例措置の周知.....	22
第2節 空家等の適切な管理の促進.....	24
(1) 所有者等の意識の啓発	24
(2) 相談体制の整備等	24
(3) 小城市シルバー人材センターと連携した空家等管理（仮）	25
(4) 管理不全状態の空家等に対する初期対応	26
第3節 空家等の利活用	27
(1) 民間による利活用への誘導・支援等	27
(2) 行政による利活用に関する方針	28
(3) 補助金等による活用促進.....	29
(4) その他の取り組み	29
第4節 管理不全化した空家等への対策.....	30
(1) 特定空家等に対する措置の手順	31
第5節 推進体制の整備	35
(1) 庁内委員会の組織体制及び役割	35
(2) 小城市空家等対策協議会の組織体制及び役割	37
(3) 関係団体等との連携.....	38
第6節 近隣住民等からの空家等に関する相談への対応	39
第7節 その他空家等対策の実施に関して必要な事項.....	39

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【概要】
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
【概要】
4. 「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針
(ガイドライン)【概要】
5. 空家等実態調査結果
6. 所有者意向調査結果 集計
7. 小城市空家等の適切な管理及び活用の促進に関する条例
8. 小城市空家等の適切な管理及び活用の促進に関する条例施行規則

第1章 計画の目的・位置付け等

第1節 策定の背景と目的

近年、地域における人口減少や高齢化、社会的ニーズの変化及び産業構造の変化などを背景に、居住その他の使用がなされていないことが常態である住宅その他の建築物又はこれに附属する工作物及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）が年々増加している。適切な管理が行われなまま放置されている状態の空家等は、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。

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。

【空家等対策の推進に関する特別措置法】

(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。

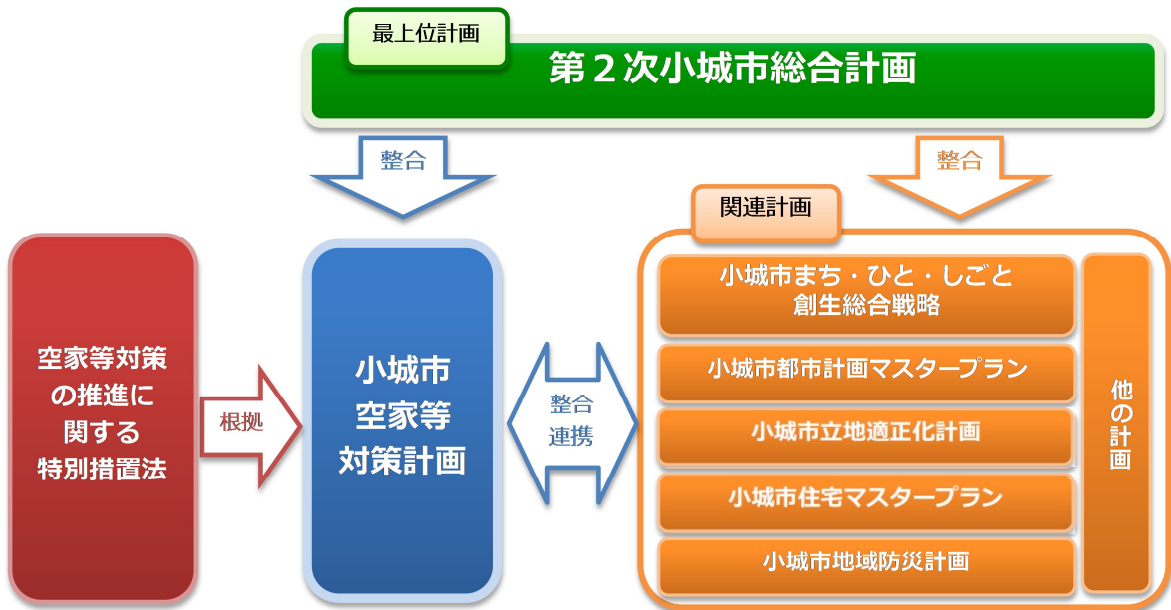
2 この法律において「特定空家等」とは、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等をいう。

第3節 計画の位置づけ

本計画は、空家法第6条第1項に規定する「空家等対策計画」であり、空家等対策を効果的かつ効率的に推進するために、国が定めた基本指針に即し、かつ小城市の実情に合わせた計画として策定するものである。

なお、本計画の策定にあたっては、小城市で策定している「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」、「小城市立地適正化計画」、「小城市住宅マスタープラン」、「小城市地域防災計画」等の関連計画等との連携・整合を図るものとする。

図表 1：【本計画の位置づけ】



第4節 計画期間

本計画の計画期間は、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。また、社会情勢の変化や本市における空家の状況等を踏まえ、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

本計画の対象地区は小城市内全域とする。

第6節 対象とする空家等の種類

本計画の対象とする空家の種類は、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

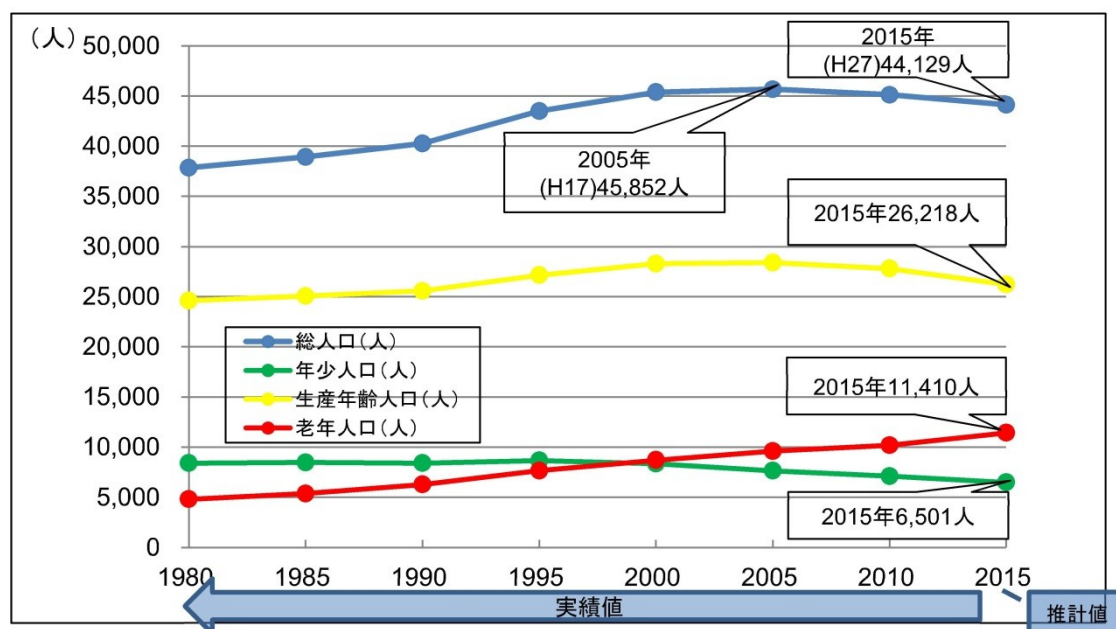
第1節 人口推移及び高齢化率等からみた空家等の動向

「小城市における人口の将来推計（小城市人口ビジョン）」（平成27年12月）によると、本市の人口は2005（平成17）年の45,852人をピークに減少に転じ、2015（平成27）年には44,129人となっている。

年齢3区分別にみると、年少人口（0歳～14歳）は横ばいから微減で推移し、生産年齢人口（15歳～64歳）は総人口と同じように減少傾向にある。一方で、老年人口（65歳以上）は一貫して増加傾向にあり、2000年からは年少人口を上回り、本市においては少子高齢化が進んでいると言える。

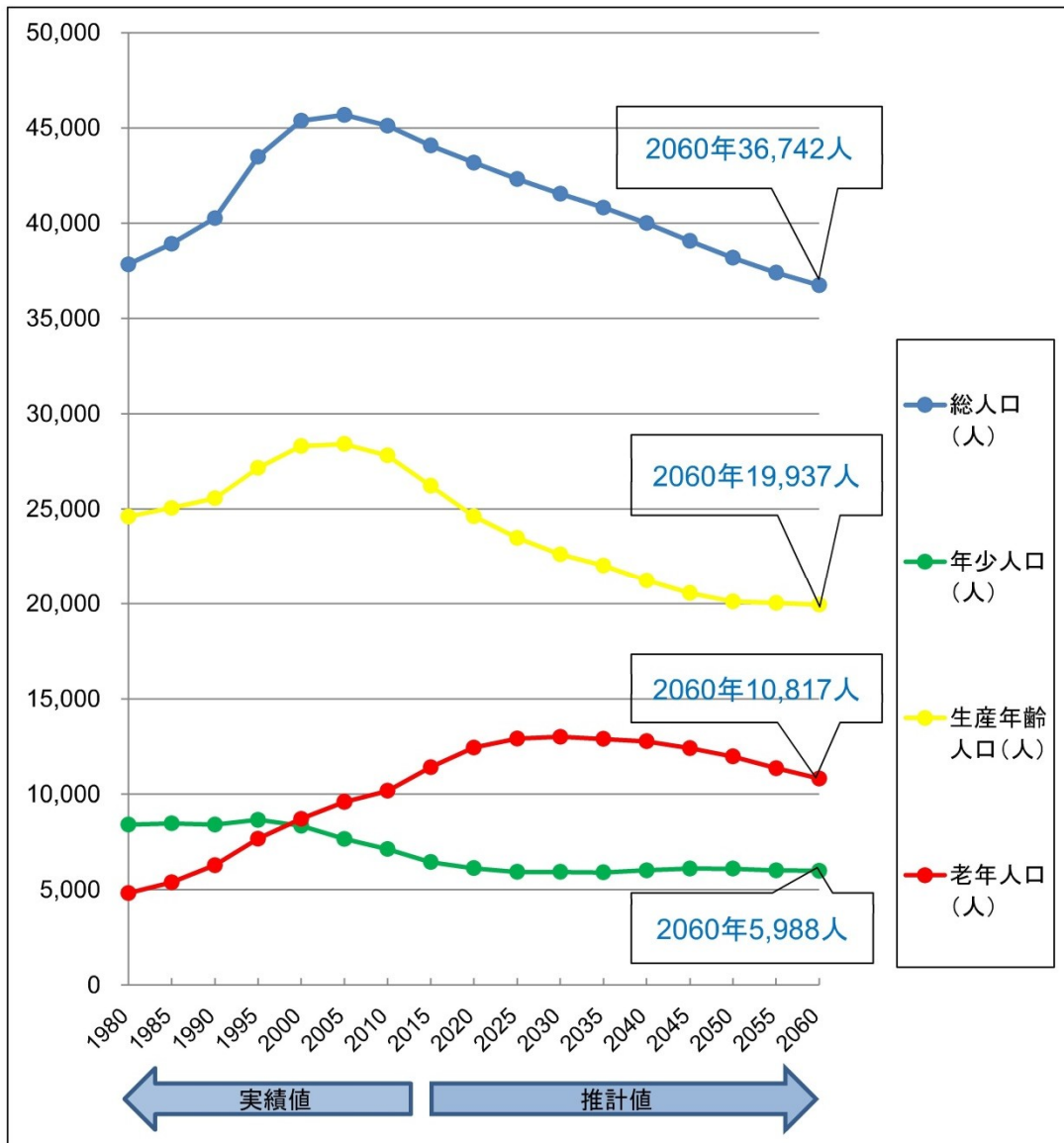
一方、国の「まち・ひと・しごと創生長期ビジョン」に示された人口の中長期展望を勘案して試算した本市人口の将来見通しでは、2060年には36,742人となると推計される。

図表2：【本市の人口推移】



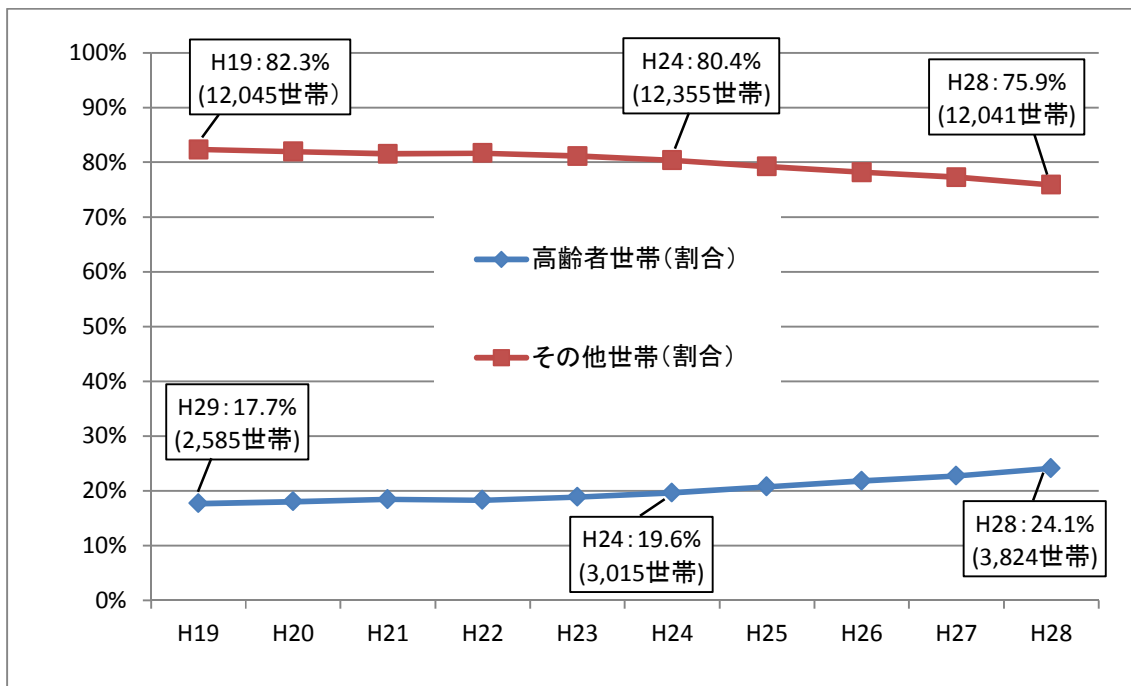
※データ：「小城市における人口の将来推計（小城市人口ビジョン）」より

図表 3：【本市の人口の将来見通し】



※データ：「小城市における人口の将来推計（小城市人口ビジョン）」より

図表4：【本市の高齢者世帯数の推移】



※世帯数は各年度3月末日時点

全国的に、所有者等の死亡や相続を契機とした空家等の発生が多いことが指摘されている中、本市においても将来人口の減少による人口構造の変化が見込まれ、近年高齢者世帯は世帯数・割合ともに増加傾向にある。

平成28年3月末日時点の高齢者世帯数は3,824世帯となっているが、このうち高齢者施設への入居が確認されている78世帯を除くと、3,746世帯が高齢者のみで暮らしている世帯と推定される。とりわけ、単身高齢者世帯が所有する住まい等は将来の空家等の予備軍とも考えられることから、将来的な空家等の増加が懸念されている。

第2節 住宅・土地統計調査からみた本市の状況

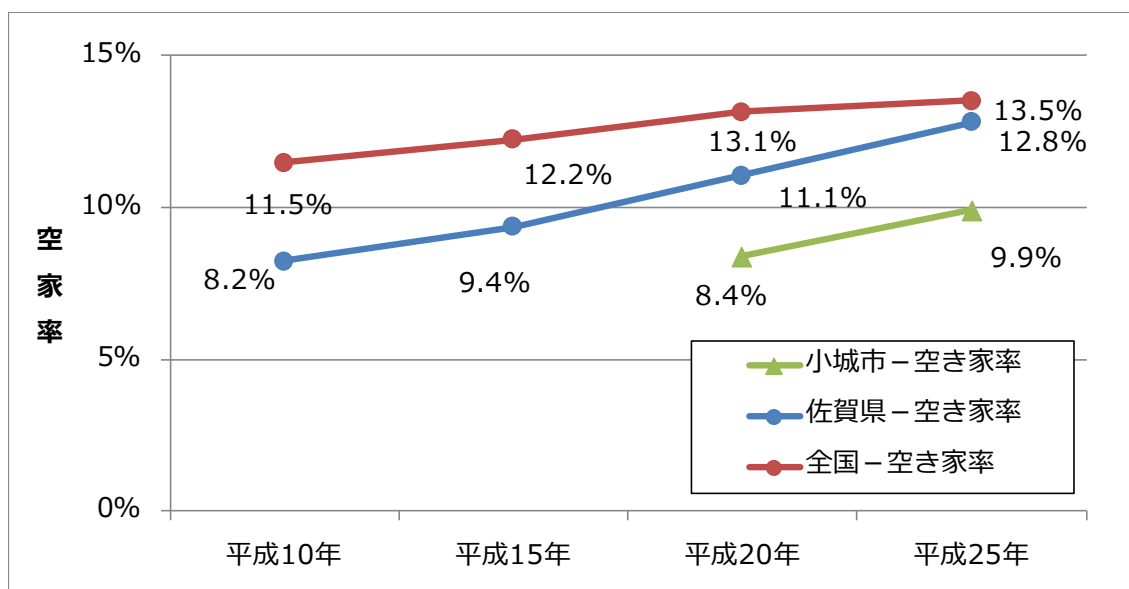
「平成25年度住宅・土地統計調査」では、小城市の空家率は9.9%となっており、全国平均13.5%、佐賀県平均12.8%に比べると空家率は低い水準にある。

総務省統計局が5年ごとに全国的に実施している「住宅・土地統計調査」によると、全国的に空家率は年々上昇しており、今後、人口減少と高齢化に伴って住宅の需要が縮小していくと、さらなる空家率の上昇が推測される。今後、このまま空家等が増加していくことは、その周辺地域はもとより本市全体においても様々な影響を及ぼすことが懸念される。

図表5：【全国・佐賀県の空家率の推移と本市の空家率】

	平成15年	平成20年	平成25年
全国の空家率	12.2%	13.1%	13.5%

	小城市	佐賀県平均	全国平均
平成25年度空家率	9.9%	12.8%	13.5%



第3節 空家等実態調査からみた本市の状況

本市では、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。

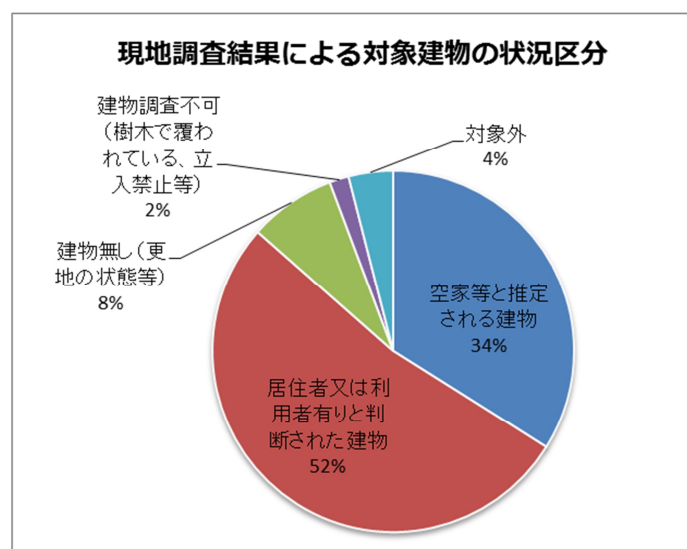
(1) 現地調査結果による空家等建物の抽出

現地調査では、平成25年、平成27年に実施された小城市消防署による空家調査及び小城市水道課、西佐賀水道企業団からの閉栓データの情報を基に、建物の所在地を調査マップに落とし、調査対象建物の集計を行った。

この抽出した調査建物対象に対し、現地にて建物の基本属性（構造、階層、用途）及び老朽度、危険度等に関する調査、また庭木、雑草、物品廃棄物（ごみ）の有無等立地する敷地の状況の確認を行った。この結果、調査対象建物2,030棟に対し、689棟を「空家等と推定される建物」と判断した。

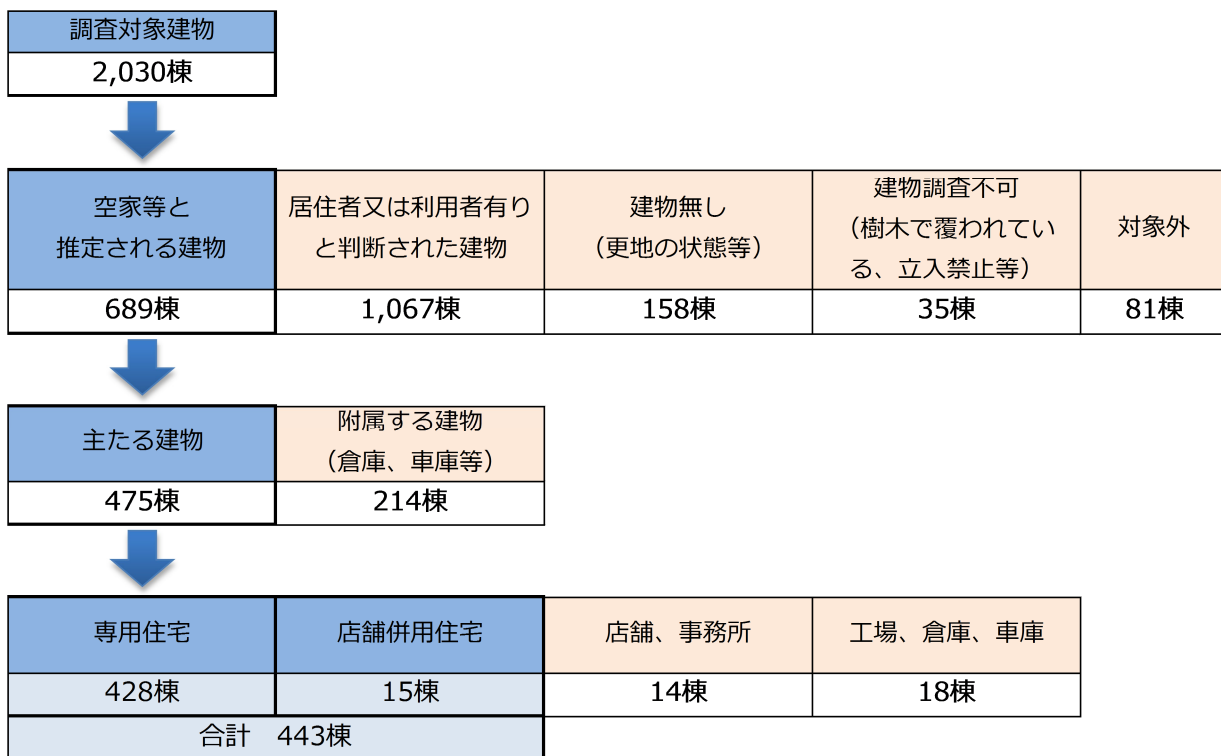
図表6：【現地調査結果による対象建物の状況区分】

調査対象建物	2,030棟
空家等と推定される建物	689棟
居住者又は利用者有りと判断された建物	1,067棟
建物無し（更地の状態等）	158棟
建物調査不可（樹木で覆われている、立入禁止等）	35棟
対象外	81棟



「空家等と推定される建物」689棟から図表6のフローに沿って対象物件の抽出を行ったところ、「空家等と推定される建物」のうち、建物の用途が専用住宅、店舗併用住宅である住宅系の主たる建物は443棟（21.8%）であった。

図表7：【現地調査結果による対象物件の抽出フロー】



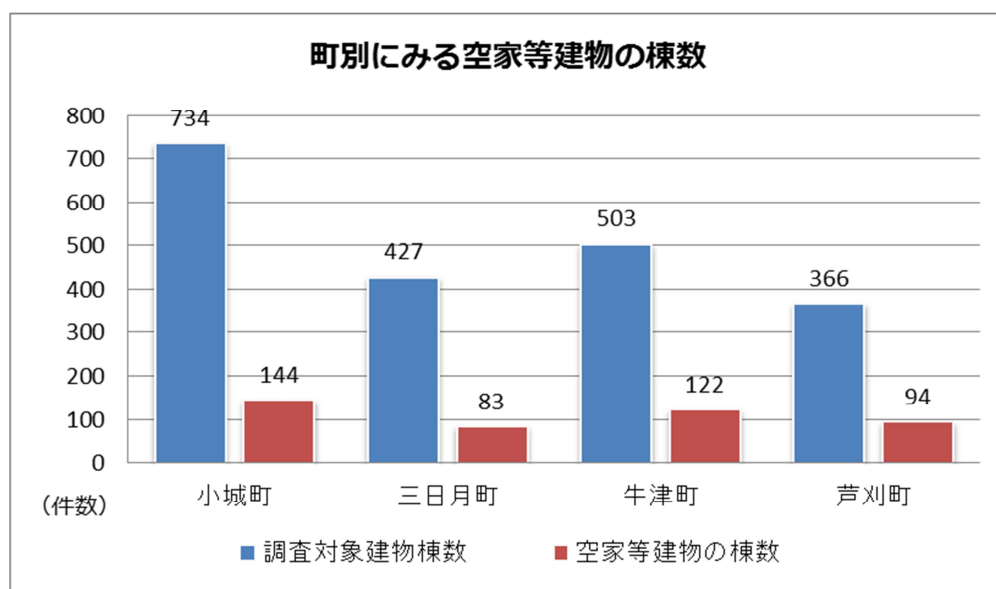
(2) 町別にみる空家等の分布

(1) で抽出した 443 件について、町別分布状況は図表 8 のとおりである。空家等建物の棟数は小城市が最も多く全体の 30% 近くを占め、ついで牛津町、芦刈町、三日月町の順となっている。

図表 8：【現地調査結果による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
小城市	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	100.0%

図表 9：【現地調査結果による空家等建物の町別の棟数】



(3) 状態判定による推定空家等の状況

現地調査結果について、空家等建物の状態及び敷地の状況を把握するため、次の①～④の観点に基づき、それぞれA～Dの4段階での状態判定を行った。なお、各調査部位の判定の基準は、資料編に詳述した。

① 建物の状態

- ◆ A：建物に損傷が無くすぐにでも居住できる状態
- ◆ B：一部修繕が必要な建物
- ◆ C：利用するためには大規模な修繕が必要となる建物
- ◆ D：崩壊等危険な状態にあり、解体を前提とした解決策の検討を要する建物
(全壊・半壊建物を含む)

建物の状態は、Bが約半数で最多であった。

② 衛生上有害となるおそれのある状態

汚水設備、ごみや廃棄物を調査する項目である。汚水設備からの汚物の流出、臭気は確認されず、損傷がみられたのは汲取り式のトイレに設置されている臭突の破損であった。

C及びDランクとなった建物は、敷地にごみや廃棄物が大量に放置されており、今後有害虫や臭気の発生あるいは、周辺に飛散するおそれがある。

③ 景観を損なっている状態

建物の外壁や屋根が損傷、劣化等や、多数の窓ガラスの破損、屋外附属物の破損ないし汚損、樹木やツタで建物が覆われている、ごみの放置により景観を損なっているか否かを調査する項目である。

Dランクとなった建物の要因の大半は、ごみや廃棄物の放置によるものである。また、全壊・半壊建物もこの判定とした。

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

未管理のため樹木が敷地よりはみ出し、隣地への迷惑や通行の妨げになっていないか、また、動物の棲息の有無、有害虫やシロアリの発生の有無、内部に侵入ができるため不審者が出入りする要因とならないか、建材の飛散及び土砂の流出のおそれ等を調査する項目である。

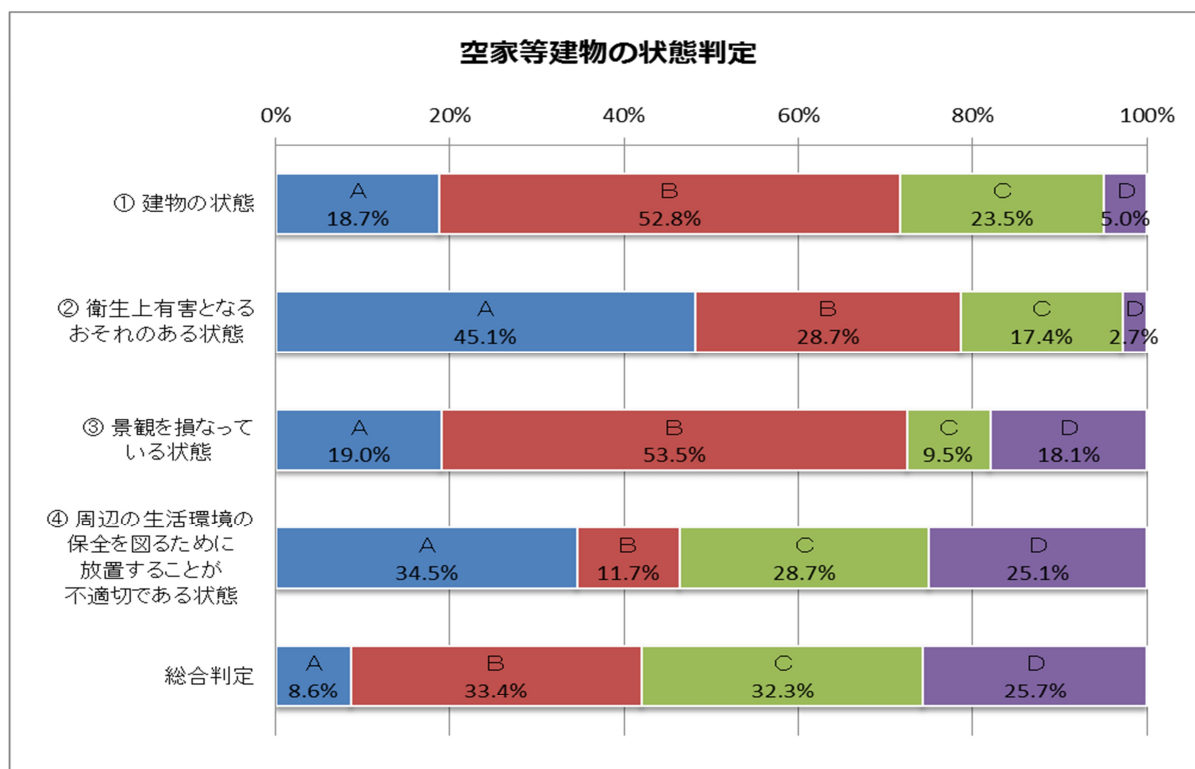
Cランクとなったのは樹木が生い茂り、雑草も繁茂している状態で、蚊の大量発生にもつながっていた。

Dランクは、Cランクの要因に加え、建物の損壊により、建材の飛散のおそれや、そのまま放置し続けた場合、有害虫やシロアリが発生するおそれがある。

図表 10：【現地調査結果による空家等建物の状態判定】

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%

※ 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



第4節 空家等所有者等の状況・意向

(1) 空家等対策における所有者意向調査の位置づけ

空家法における空家等は、「国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く」と定義されており、その多くが一般戸建住宅など、民地に存在する民間建物である。空家対策においては、これら民間建物を対象とするものである以上、対策方針の如何に関わらず、まずは所有者等の意向が前提となる。

アンケートの調査項目は、「地方公共団体における空家調査の手引き ver.1」(平成24年6月国土交通省住宅局)における調査項目案を参考に、以下のとおり設定した。

- 1) 対象家屋(空家)について
- 2) 回答者について
- 3) 対象空家の現状と空家となった要因について
- 4) 対象空家の今後の活用について

アンケートを送付する対象の選定は、現地調査の結果において空家と判断された建物及び調査不可であった建物を対象とし、その抽出を行い、次に同一敷地内に複数の建物があり、所有者が同じ場合はグループ化によって所有者を一元化し、発送者リストを作成した。これによる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%)。

図表11：【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は、以下のとおりである。なお、各回答の集計結果については、資料編に詳述した。

- 本意向調査の回答率は 42.4%であり、半数以上は差出人不明で届かなかったか、回答がされなかった。特に回答のなかった所有者については管理意識の低下が懸念される。
- 空家等となってからの期間について、5年以上の長期にわたって空家等となっているとする回答が半数以上であった。
- 空家等の建築時期について、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60%にのぼった。
- 空家等の管理状況について、何らかの維持管理を行っているという回答が約85%であった。
- 維持管理ができない理由について、多い順に「遠方のため」「老朽化が進んでいるため」「身体的・年齢的な理由から」と続いている一方、「修繕費等の費用が大きい」という金銭的な理由をあげている人は少数（約3%）であった。
- 空家になったきっかけについて、多い順に「所有者の死亡」「別の住居へ転居したため」「相続により取得したが入居者がいない」と続いており、相続関係をきっかけにしている空家が多かった。
- 転居の理由については、「建物の老朽化のため」との回答が最も多く、住宅が老朽化した場合、現地での建て替えではなく、他の場所に移り住むケースということが空家発生の一因となっていることが分かった。
- 空家の今後の活用について、売却や賃貸の意向が計30%あったほか、市への貸し付け、寄付、地域による活用等、公的な利用への意向も計14%程度あった。
- 活用にあたっての困りごと、心配ごとについて、「賃貸・売却したいが相手が見つからない」が最も多く、空家の活用にあたっては、不動産業者や需要者とのマッチングが重要と考えられる。
- また、解体費の支出が困難で解体できないという回答も約10%あり、解体をスムーズに行うための施策が期待されている。

(3) 空家等データベースの整備

第3節の空家等実態調査、及び第4節の意向調査の両調査結果をデータベース化することで、個々の空家等の状況、及び空家等の所有者等に対する支援や対策の情報基盤とするとともに、市全体の傾向の把握を通じて、全庁的な空家等対策のための基礎資料とした。

第5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

- 現地調査により、建物の状態判定でDランクとなったものが22棟あった。
- 意向調査によると、昭和56年以前の旧耐震基準の建物が約60%あり、放置した場合の倒壊が懸念される。
- 意向調査によると、管理できない理由としては、金銭的な面よりも、遠方にいることや高齢等を理由としている人が多く、管理水準の向上に際しては、技術的な情報提供が重要と考えられる。

② 建物以外の管理不全

- 現地調査により、衛生上有害による状態判定でDランクになったものが17%、景観による状態判定でDランクになったものが18%、生活環境保全による状態判定でDランクになったものが25%あり、ごみ廃棄物、害虫、樹木繁茂等、建物以外で管理不全となっている空家が多く見られた。

③ 所有者の意識

- 意向調査の回答率が42%であり、半数以上について回答がなく、意識の低下が懸念される。
- 意向調査結果から、何の管理もしていないとする回答が8%あった。
- 意向調査結果から、維持管理できない理由として「遠方のため」との回答が最も多く、近場にはいないことによる所有者意識の低下が懸念される。

(2) 空家の活用について

① 空家活用に対する意欲

- 意向調査結果から、売却、賃貸の意向が約30%あり、一定の意欲が伺われ

る。

- 一方、活用の予定がない、子孫に任せるとの回答が約 10%あり、活用に対する意識の醸成も必要と考えられる。

② 情報不足

- 意向調査結果より、活用するにも相手が見つからない、どうしたらいいのかわからないという回答も相当数あったことから、対応方法のノウハウや業者の情報等の情報不足が活用の際の鍵と考えられる。

③ 解体費の捻出

- 意向調査結果より、活用の障壁として、解体費の支出が困難との回答が多かったため、解体をスムーズに行うための対応が重要と考えられる。

(3) その他

① 空家化の予防

- 住んでいた人の死亡に伴う空家化が約 30%、建物の建て替えによる空家化が約 17%、相続により空家化したものが 15%あり、これら空家化の原因の発生時にスムーズに活用を行える仕組み作りやこれらに備えた事前の注意喚起が重要と考えられる。

第3章 空家等対策における基本方針

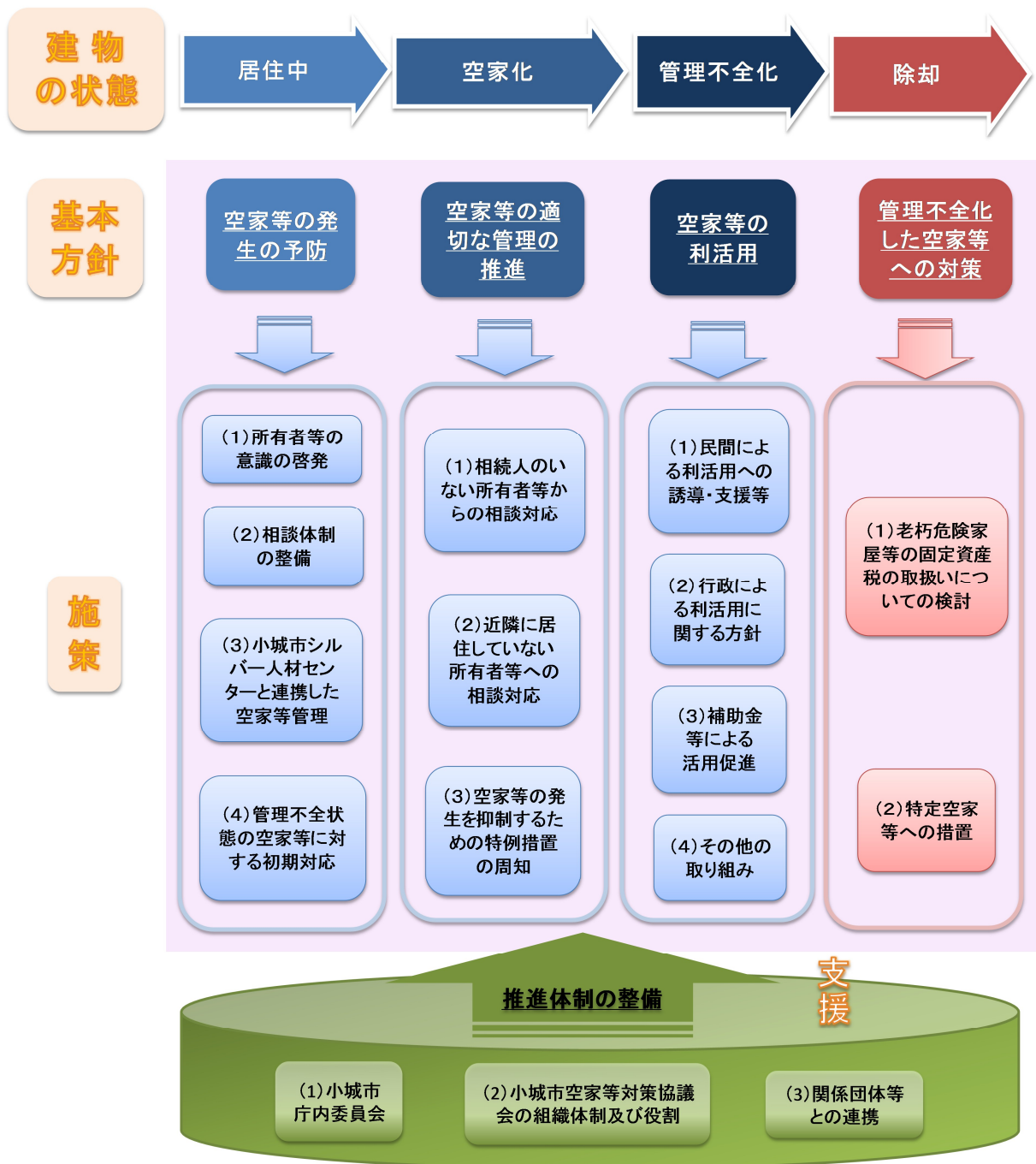
第1節 対策の理念

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

空家等対策においては、居住又は使用されないことが常態化して空家等となってからだけではなく、居住又は使用中のものも含め、それぞれの段階に応じた施策が必要となる。各段階における施策は図表12のようなイメージとなる。

図表 12：【各段階における施策のイメージ】



第3節 各段階の施策に関する市の方針

(1) 空家等の発生の予防

相続に伴う問題が、空家等の発生の大きな要因の一つであることは広く知られている。高齢者のみの世帯や単身高齢者世帯が増加しているなか、所有者等が存命中の段階から、将来の相続等に備えた事前の準備をしておくことを促すことで、空家等の発生を未然に防ぐ予防策を進める。

(2) 特定空家等の予防（空家等の適切な管理の推進）

空家等の所有者等の事情は様々で、物件に対する管理意識が高くても、知識不足や高齢等の理由により自力での解決が困難な場合や、また一方、管理意識そのものが低く、周囲の住環境に影響を及ぼしてしまう場合もある。

様々な事情を抱える所有者等に向け、必要な情報を発信することで、自発的に適切な管理をするよう促し、空家等が特定空家等になるのを予防する。

(3) 空家等の利活用

修繕や改修等により利活用が可能な空家等に対しては、所有者等の意欲を喚起し、空家バンク等の地域資源として有効に活用できる施策を推進する。

しかし、全ての空家等を利活用することは現実的に困難であり、既に周囲に何らかの問題を起している蓋然性が高く、除却する以外に解決方法がない物件も存在する。これらについては(4)のとおり、所有者等自身による自発的な除却を促す。

(4) 管理不全化した空家等への対策

管理不全化した空家等の所有者・管理者等の特定を進め、市で把握した情報提供などを通じて、所有者・管理者等に自主的な管理を促す。また、除却以外に解決方法がない物件については、除却助成制度等の活用を検討しながら、まずは所有者自身による自発的な除却を促進する。

(5) 推進体制の整備

空家等に関する施策が効果的に実行できるよう、既存の市内部の組織及び外部団体等との連携・協力体制の強化を図るとともに、新たな体制づくりを検討する。

第4章 空家等に対する施策

第1節 空家等の発生の予防

(1) 相続人のいない所有者等からの相談対応

相続人のいない所有者については、ご自身が亡くなられた後の段取り等について、リバースモーゲージ^{※1}や寄付制度の活用等も含めた、相談する機会を提供する。

また、法務局における法定相続情報証明制度^{※2}を紹介し、管理者のいない状態になることを防ぐ。

※1 リバースモーゲージは、自宅を担保とした融資制度の一種で、自宅に住み続けながら金融機関から老後の生活資金の融資を受けることができる点が大きな特長です。原則的に融資契約期間は、契約者の死亡時をもって終了となり、死亡後は自宅を売却し、その代金を融資の一括返済に充てます。

※2 法定相続情報証明制度は、法務局に法定相続人に関する情報を一覧図にした「法定相続情報一覧図」の保管を申し出ることにより、以後5年間、無料で法務局の証明がある法定相続情報一覧図の写し（法定相続情報証明）の交付を受けることができる制度です。これにより、相続による不動産の登記の申請手続のほか、預貯金の相続、保険金の請求、保険の名義変更等の際に、被相続人（故人）の出生から死亡までの戸籍謄本など相続を証明する書類一式を提出する必要がなくなり、手続をスムーズに行うことができるようになりました。

(2) 近隣に居住していない所有者等への相談対応

所有者等が高齢のために病院や介護施設に入所している場合や、所有者等や相続人が遠方に住んでいる場合等、近隣に居住していない所有者等に対し、管理方法や活用方法等について相談する機会を提供する。

(3) 空家等の発生を抑制するための特例措置の周知

平成28年度の税制改正により創設された、相続又は遺贈により被相続人の居住の

用に供されていた一定の家屋及びその敷地等の取得をした個人が当該家屋又はその敷地等を譲渡した場合の所得税及び個人住民税の特例措置（空家の譲渡所得の3,000万円特別控除）について、所有者等に積極的に周知を行う。

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

様々な情報媒体を活用し、空家法の認知度を上げるとともに、所有者等に対し、空家等を放置することによる周囲への影響や問題点、適正管理を行うことの重要性等を分かりやすく伝え、物件に対する自主的な適正管理を促す。

- 広報紙、公式ホームページにおける市民への周知
- まちづくり出前講座等の実施
- チラシ・パンフレット等による情報発信
- 固定資産税の納税通知書を送付する際にチラシ等を同封

(2) 相談体制の整備等

所有者等には、個別に様々な事情を抱えていながらも、どこに相談したらいいか分からずに困っている方も多い。本市は、そのような方が気軽に相談できるパートナーを目指し、空家等に関する問い合わせや要望等は、まちづくり推進課が総合窓口として対応する。対応内容については、経過等を記録し、当課や関係部署、関係団体で情報を共有する。

また、専門的な内容等の相談には、庁内の関連部署や外部専門団体への取り次ぎがスムーズに行えるように市の相談体制を整備する。

更に、相続をはじめとする法律相談や、住まいに関する悩み等、専門家による相談会等を周知していく。

当課においては主に以下の内容について情報提供等の技術的支援を行う。

【空家について】

- 空家のままにしておくのはいけないことなのか
- 相続したがそのままになっている・困っている

- 「空家等対策の推進に関する特別措置法」とは何か
- 小城市から通知が届いたがどう対応すればいいのか 等

【維持管理について】

- 維持管理方法を具体的に教えてほしい
- 何をどの程度行えばよいか
- 遠方で管理できないため業者を紹介してほしい
- お金がかかるので最低限すべきことを教えてほしい
- 小城市内に巡回管理業者・リフォーム業者はいないか
- リフォームを考えているがお金がない 等

【利活用方法について】

- 売りたいので、小城市内の業者団体や窓口を教えてください
 - 貸したいので、小城市内の業者団体や窓口を教えてください 等
-

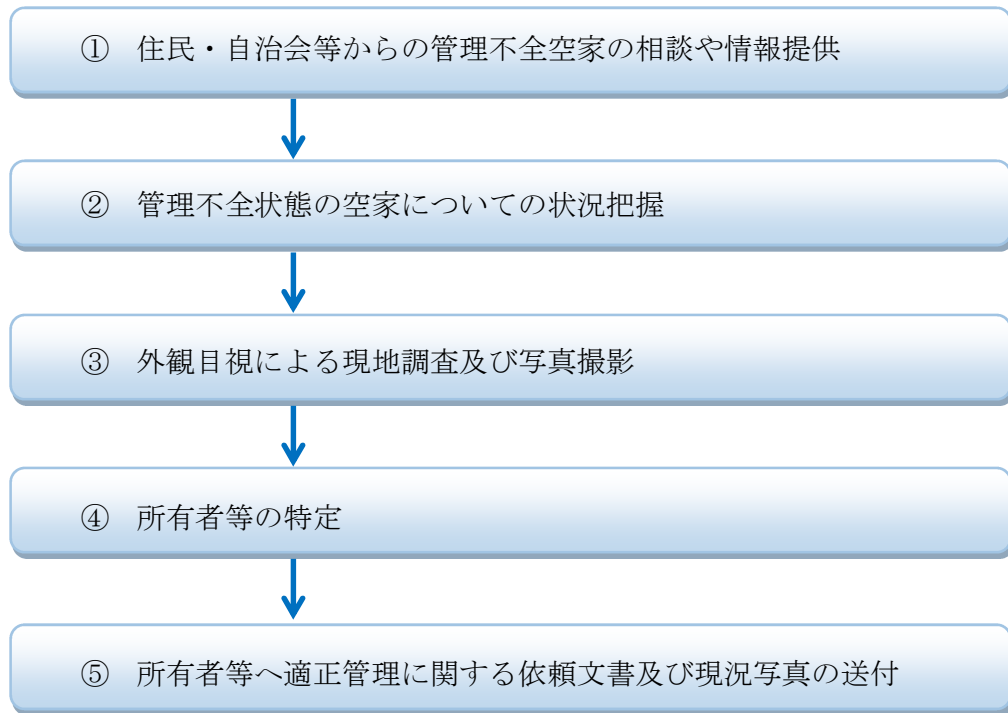
(3) 小城市シルバー人材センターと連携した空家等管理

空家等が放置されたまま管理不全な状態になることを防止するため、本市は平成28年4月28日に公益社団法人小城市シルバー人材センターと空家等の適切な管理の推進に関する連携協定を締結し、相互に連携・協力し、所有者等による空家等の適正管理を促進する。

市が所有者等から空家等の管理について相談を受けた際、空家等管理ができる事業者として小城市シルバー人材センターの情報を提供し、シルバー人材センターが空家等の見回り・目視点検、敷地内の草刈り、除草及び清掃、樹木の伐採、剪定等を実施する。

(4) 管理不全状態の空家等に対する初期対応

地域の住民や自治会等から管理不全状態の空家等の相談や情報提供があった場合は、以下の手順で、所有者等による空家等の適正管理の促進に努める。



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

① 民泊等の活用可能性に関する検討

住宅以外の用途への活用方法として、一般に「民泊」と言われるサービスへの空家等の利活用が考えられるが、本市においては、旅館業法、建築基準法、消防法、旅行業法などの現行法との関係や、民泊サービスの実態や観光客等の宿泊ニーズ、地域の理解等を踏まえた上で、今後検討を進めていく。

② 民間団体等に関する支援

NPO等の市民活動団体や民間事業者等と連携した地域の活動拠点、コミュニティスペース、社会福祉施設、子育て支援施設等への空家等の利活用の中には、まちづくりや地域福祉の向上に繋がる事例も多くあり、地域の状況を踏まえ、空家等の利活用に係るこのような取組を積極的に支援する。

③ 空家等の所有者や空家等の利活用を希望する需要者への情報提供

佐賀県内において、空家のリフォーム等に関するローンを実施している金融機関があることから、本市としても必要に応じて空家対策に関するローンについて空家等の所有者に情報提供を行う。

また、空家等の所有者や空家等の利活用を希望する需要者に対し、全国の空家利活用事例を紹介することにより、空家等の利活用の促進を図る。

さらに、空家等の利活用を希望する需要者には、空家等の賃貸借について、借主が建物の修繕や改修等を行い、退去時には当該箇所の原状回復義務を免除する「借主負担DIY型」等の新しい賃貸借契約の仕組みや、全国で行われているDIY*ワークショップ等についての情報提供を行う。

※ DIYはdo it yourselfの略語で、専門業者ではない人が自身で何かを作ったり、修繕したりすること。

④ その他既存住宅・リフォーム市場の活性化等に関する支援

現在、国土交通省を中心に、既存住宅・リフォーム市場の活性化に向けた取り組みが進んでおり、既存住宅インスペクション*の推進、住宅リフォーム事業者団体

登録制度等が検討・推進されている。

また、高齢者等、いわゆる住居確保要配慮者向けに、空家を提供する民間賃貸住宅や空家を活用した新たな住宅セーフティネット制度等もスタートするなど、今後、国や民間でさまざまな空家の利活用を促進するサービスの誕生が予想される。

これら施策を市内でスムーズに展開できるように、施策の検討状況を注視し、体制を整えておく。

※ 既存住宅インスペクションは、建物に精通した住宅診断士（ホームインスペクター）が、客観的な立場から、また専門家の見地から、依頼者の希望物件について専門的に住宅に関する診断を行うものをいう。既存住宅の売買において、売主・買主双方の不安を解消する効果が期待されている。

⑤ 若者、高齢者向けシェアハウス

近年、空家等をシェアハウス^{*}として活用する事例が全国的にも増えている。本市においても、若者や高齢者向けのシェアハウスとして利用可能な空家等の情報収集や、これらを活用しようとする民間団体の取り組みを支援する仕組みの検討を進めていく。

※ シェアハウスは、個室とは別に入居者全員が利用できる共用スペースを備えた賃貸住宅のこと。近年、入居者間交流が人気を呼び、様々な特色を出して改築を施した物件が増加している。

（２）行政による利活用に関する方針

① 空き家バンクの周知

本市では、売買、賃貸希望の空家等の情報をホームページで公開し、利用希望者とのマッチングを行う「空き家バンク制度」を実施しており、今後、パンフレットや窓口での説明等を通じて、さらに、この制度を広く周知を図る。

② 地域資源として良好な空家等の再生支援を検討

地域住民から、地域交流、地域活性化、福祉サービスの拠点など地域貢献のための施設として利活用したいとの要望がある空家等については、所有者等の意向を踏まえ、地域住民に情報を提供し、利活用のマッチングを図る。

③ 空家等の公共的スペースとしての活用

また、移住定住促進事業用の建物として活用する案や、災害時の被災者に対する応急仮設住宅として活用する案、建物が密集した市街地の取組として、建物を除却

した後の跡地を整備して地域の防災広場として活用する案など、地域社会及び地域住民と協同した公共的スペースとしての活用について検討する。

④ お試し移住制度の検討

市外の方々に本市の魅力や生活環境の良さを知ってもらうため、短期間、生活体験のための住宅を提供する、いわゆるお試し移住制度の推進をするために、お試し住宅向けの空家の取得、借り受け等を検討する。

(3) 補助金等による活用促進

① 国・県の制度紹介

被相続人居住用財産（空家）の譲渡所得特別控除等、既に実施されているもの以外の制度についても、今後の国・県の動向を注視し、必要に応じて制度の紹介や情報提供に努めることとする。

② 小城市独自の補助金等の検討

すでに行っている定住促進住宅取得奨励金制度や空家改修費助成事業補助金の活用を促進するとともに、国・県の動向に即して、さらなる補助事業や税金の減免等を検討する。

(4) その他の取り組み

空家等化の予防策として、相続発生時に建物が管理者不在のまま放置され、または新所有者等と連絡が取れなくなることを防止するため、住民異動届提出時に手渡す各種申請書類に「建物管理（予定）者届（仮）」等を同封する仕組みを検討する。

第4節 管理不全化した空家等への対策

危険な空家等の除却費を助成する制度等を検討し、まず、所有者等自身による除却を促す。管理不全化した空家等の所有者等への措置等については、空家法及び条例に基づき、協議会等の意見を聴取しながら、所有者等の特定や情報提供、行政による代執行のあり方等について検討を進めていく。

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

老朽化し危険な空家等の解体や除却が進まない原因の一つとして、「空家等を解体すると土地の税金が上がる」という固定資産税の仕組みがあると言われる。

固定資産税が増えることで空家等の解体を躊躇する事態を防ぎ、老朽化し危険な空家等の解体や除却を促進するため、老朽危険家屋等除却後住宅用地に係る課税標準の特例解除をする「老朽危険家屋等除却後の土地に対する固定資産税の減免に関する要綱」の制定を視野に入れて検討を行います。

② 特定空家等への措置

しかしながら、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、小城市長は地域住民の生命、身体、財産の保護を図り、また、健康で健全な生活環境の保全を図るため、必要な措置を講じる。

特定空家等の判断及び措置その他の対処に際しては、「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）に示す基準を十分に考慮し、判断については慎重に対処するため、小城市空家等対策協議会において検討・協議し、小城市長が決定する。

(1) 特定空家等に対する措置の手順

特定空家等と判断した場合には、以下の手順により空家法に基づく措置を実施する。

しかしながら、これらの措置については、強い公権力の行使が含まれることから、措置を実施する際には、その都度、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、判断する。

① 所有者等の事情の把握

所有者等の特定はもとより、所有者自らが所有する空家の状態を把握していない可能性や、空家を相続により取得した等の事情により、自らが当該空家等の所有者であることを認識していない可能性等も考えられる。したがって、適切な管理が行われていない空家について、まずは所有者等に連絡を取り、当該空家の現状を伝えるとともに、当該空家に関する今後の改善方策に対する考えのほか、処分や活用等についての意向など、所有者等の主張を含めた事情の把握に努め、記録する。

また、場合によっては、把握した当該特定空家等の所有者等の事情を考慮し、具体的な対応方策の検討や情報提供を行う。

② 立入調査

小城市長は、特定空家等の措置（助言・指導、勧告、命令、代執行）を実施する場合、必要な限度において、職員又はその委任した者に、空家と認められる場所に立ち入って調査を実施させることができる。

この立入調査は、外観目視による調査では足りず、敷地内に立ち入って状況を観察し、建物に触れるなどして詳しい状況を調査し、必要に応じて内部に立ち入って柱や梁等の状況を確認する必要がある場合に実施する。なお、立入調査は、必要最小限度の範囲で行う。

また、立入調査結果が、必ずしも特定空家等の措置に結びつかなくとも、特定空家等に該当する可能性があるか否か、当該空家等に対する措置を講ずる必要があるか否か、あるとすればどのような内容の措置を講ずるべきか等を確認しようとする場合にも実施する。

一方、当該空家等の敷地内に立ち入らずとも目的を達成し得る場合には、

立入調査は実施しない。

なお、立入調査を行おうとする場合には、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する。しかし、所有者等に対し通知することが困難である場合はこの限りではない。

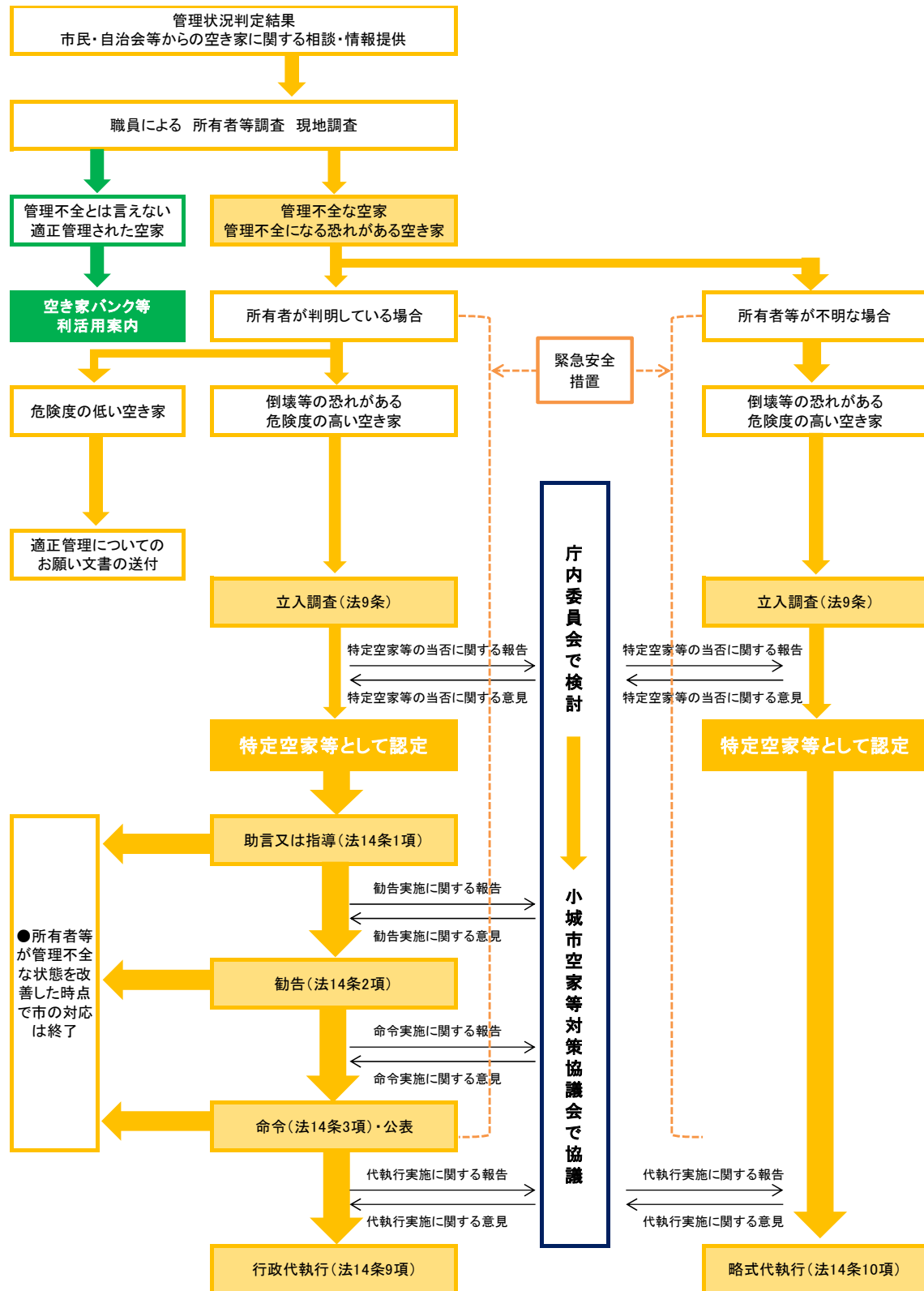
③ 措置

以下の手順により、空家法及び条例に基づいて措置を実施する。

助言 又は指導	<ul style="list-style-type: none">● 当該特定空家等の状況が改善されていない場合、小城市長は所有者等に対し、相当な猶予期限を定めて「(1)小城市特定空家等判断基準①」で検討した「破損箇所などの状況」または立入調査により把握した状況について改善を講ずるよう助言又は指導を行う。● 小城市長が助言又は指導を行った場合、まちづくり推進課は庁内委員会及び小城市空家等対策協議会で当該助言又は指導が適切に行われた事を報告する。
勧告	<ul style="list-style-type: none">● 小城市長は、助言又は指導を行った後、相当な猶予期限が経過し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又は指導の内容を講ずるよう勧告を行う。● まちづくり推進課は、勧告に際しては、まず、相当の猶予期限が経過したことを確認する。次に、庁内委員会及び小城市空家等対策協議会に対し当該特定空家等が助言又は指導を行っても改善されていない状況を報告するとともに、庁内委員会及び小城市空家等対策協議会から勧告の要否及び勧告内容について意見を求める。● 勧告を行う場合は、固定資産税等の住宅用地の特例が適用されなくなることから、税担当部局と十分な調整を行うとともに、所有者等にもその旨を通知する。● 小城市長が勧告を行った場合、まちづくり推進課は庁内委員会及び小城市空家等対策協議会で当該勧告が適切に行われた事を報告する。
命令	<ul style="list-style-type: none">● 小城市長は、勧告を行った後、相当な猶予期限が経過しても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措置を講ずるよう命じる。● まちづくり推進課は、命令に際しては、まず、相当の猶予期限が経過したことを確認する。次に、庁内委員会及

	<p>び小城市空家等対策協議会に対し当該特定空家等が勧告を行っても改善されていない状況を報告するとともに、庁内委員会及び小城市空家等対策協議会から命令の要否及び命令内容について意見を求める。</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 小城市長は、命令する場合には、空家法第 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。 ● 小城市長が命令を行った場合、まちづくり推進課は庁内委員会及び小城市空家等対策協議会で当該命令が適切に行われた事を報告する。
公表	<ul style="list-style-type: none"> ● 小城市長は、上記命令をした場合においては、「小城市空家等の適切な管理及び活用の促進に関する条例」第 8 条により、命令を受けたものの住所及び氏名（法人にあっては、主たる事務所の所在地並びに名称及び代表者の氏名）、当該空家等の所在地及び用途、命令の内容、命ずるに至った事由、その他必要な事項を公表することができる。
代執行	<ul style="list-style-type: none"> ● 小城市長は、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、所有者等が為すべき行為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、空家法第 14 条 10 項の規定に基づき実施する。 ● まちづくり推進課は、代執行に際しては、まず、相当の猶予期限が経過したことを確認する。次に、庁内委員会及び小城市空家等対策協議会に対し、当該特定空家等が命令を行っても命令の措置が履行されていない状況を報告するとともに、庁内委員会及び小城市空家等対策協議会から代執行の要否及び代執行内容について意見を求める。 ● 小城市長が代執行を行った場合、まちづくり推進課は庁内委員会及び小城市空家等対策協議会で当該代執行が適切に行われた事を報告する。

図表 13：【小城市 特定空家等に対する措置のイメージ図】



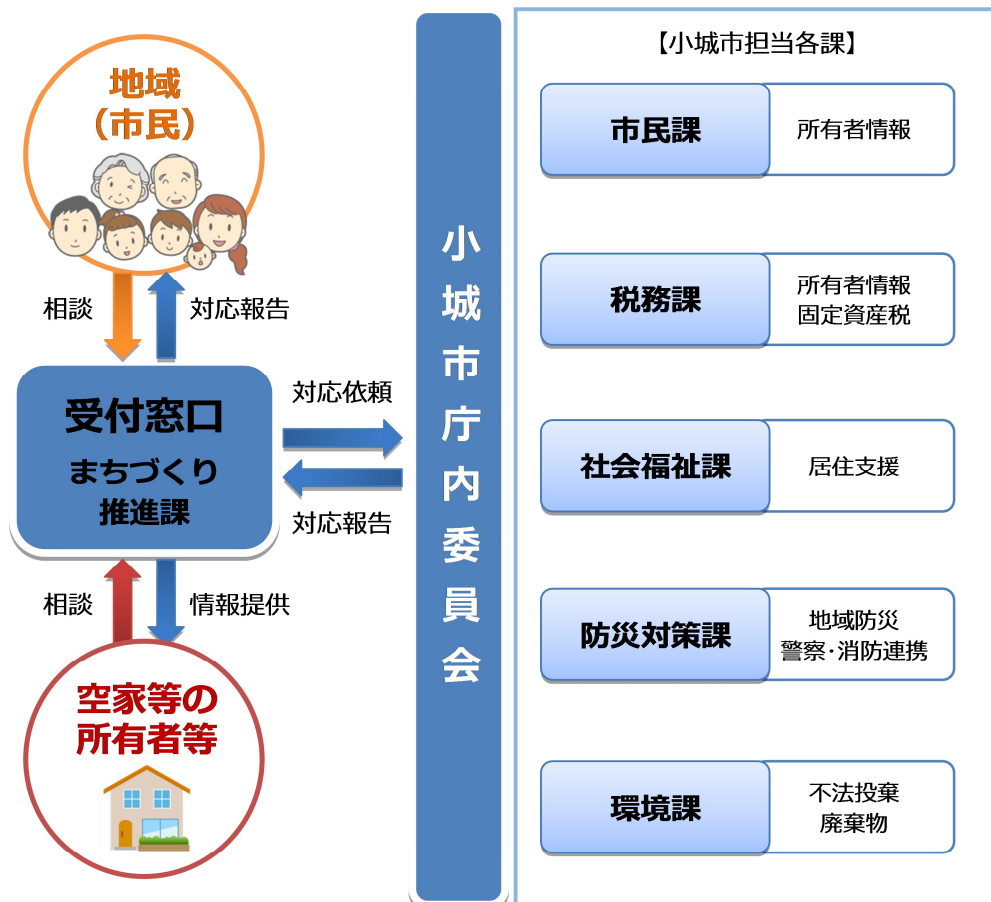
第5節 推進体制の整備

本市においては、小城市市内委員会及び小城市空家等対策協議会を設置・運営し、担当部署、専門家団体、事業者、地域団体等との協力体制を構築して空家等対策を円滑かつ効果的に推進する。

(1) 小城市市内委員会

空家等に関する相談窓口をまちづくり推進課に一元化し、担当部署と連携しながら問題の解決・改善に努める。また、空家等対策に係る実務者会議として小城市市内委員会を運営する。なお、当委員会は同時に、小城市空家等対策協議会での議題及び内容を検討する事前会議としても機能する。

図表 14：【小城市市内委員会 組織体制イメージ】



図表 15：【小城市庁内委員会 担当部署】

【小城市担当各課】

部	担当課	主な役割
市民部	市民課	・所有者不明に係る戸籍等の情報提供等
	税務課	・所有者不明に係る固定資産課税情報の活用による空家等の所有者情報に関する事項 ・特定空家等への勧告による住宅用地特例の適用除外に関する事項
	環境課	・不法投棄、廃棄物に関する事項
福祉部	社会福祉課	・住宅確保要配慮者への居住支援事業における空家利活用に関する事項 ・子育て世帯（住み替え・移住定住）の支援に向けた空家利活用に関する事項
建設部	まちづくり推進課	・定住促進事業との連携、空家等の活用・選定、空家リフォームに関する事項等 ・地域振興に関する空家利活用に関する事項 ・構造等の助言に関する事項・建築基準法運用のための助言に関する事項 ・放置空家等の環境衛生に関する住民相談等に関する事項
総務部	防災対策課	・地域防災計画との整合性等に関する事項 ・警察、消防との連携に関する事項

(2) 小城市空家等対策協議会の組織体制及び役割

空家法第7条に規定する協議会を設置・運営する。

① 名称	小城市空家等対策協議会
② 趣旨	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、小城市長のほか、地域住民、市議会議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者及び市民その他市長が必要と認める者をもって構成する。
③ 担当事務	市長の諮問に応じて、次に掲げる事項について調査審議する。 (1) 空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関すること。 (2) その他空家等の適切な管理及び対策の推進に関すること。
④ 任期	任期は2年間とする。ただし再任を妨げない。
⑤ 構成	平成28年10月6日より開催されている小城市空家等対策協議会は、委員10人以内で組織し、小城市長のほか、住民の代表者、議会議員、学識経験者及び市民その他市長が必要と認める者で次のとおり構成されている。 <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 15%;">会長</div> <div>小城市長</div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 15%;">委員</div> <div>小城市区長連絡協議会</div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 15%;">委員</div> <div>シルバー人材センター</div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 15%;">委員</div> <div>佐賀県弁護士会</div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 15%;">委員</div> <div>佐賀県司法書士会</div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 15%;">委員</div> <div>佐賀土地家屋調査士会</div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 15%;">委員</div> <div>佐賀県建築士会</div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 15%;">委員</div> <div>小城警察署</div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 15%;">委員</div> <div>小城消防署</div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 15%;">委員</div> <div>佐賀土木事務所</div> </div>

(3) 関係団体等との連携

空家等に関する相談に適切に対応するため、県・近隣市町村及び関係団体、民間の関係機関等との連携及び協力のもと空家等対策を実施する。

関係団体等	連携及び協力
県及び近隣市町等	市町空家等対策連絡調整会議における情報提供及び情報共有
弁護士・司法書士・ 土地家屋調査士・ 不動産鑑定士等	相続に関する相談及び調査、財産の所有権移転手続き、 利活用の相談等
不動産業者	所有者等の空家利活用相談、空き家バンクの充実等
建設業者	空家の解体、改修の相談及び対応等
建築士	空家の修繕、改善、耐震判断などの技術的な対応等
警察	危険回避のための対応等
消防本部	災害対策、災害時の応急措置等
自治会	空家情報の提供、跡地の利活用等

第6節 近隣住民等からの空家等に関する相談への対応

所有者等以外の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、一元的に対応する。まちづくり推進課においては、主に以下の内容等について情報収集や情報提供等を行う。

【主な相談内容】

- 空家等の管理状態に関すること
 - 空家等の敷地の管理状態に関すること
 - 空家等の所有者等に関すること 等
-

第7節 その他空家等対策の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家の管理状況の推移及び空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。