

第1章 計画の目的・位置付け等

全国的に空家等の問題が深刻化していく中、小城市においても、少子高齢化の進行や高齢者単身世帯の増加傾向により、今後さらに空家等の増加が見込まれ、空家等の対策は喫緊の課題となっている。

国は、これらの空家等による問題を解決するため、平成27年に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「空家法」という）を施行し、空家等対策を総合的に推進していくこととしている。さらに、平成29年には「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律」の改正、令和3年には「特定空家等に対策する措置」に関する適切な実施を図るための指針や、所有者不明土地の解消に向けた民事基本法制の見直しが行われた。

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、身体又は財産を保護することにより、誰もが安全・安心に暮らすことができ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。

計画の対象

小城市全域

計画期間

令和5年度を初年度として令和14年までの **10年間**。
※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。

計画の位置付け

- 本計画は、空家法第6条1項に規定する「空家対策計画」であり、「特定空家等に対策する措置」に関する適切な実施を図るための指針に即した計画である。
- 「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」、「小城市立地適正化計画」、「小城市地域防災計画」等の関連計画との連携・整合を図るものとする。

第2章 現状と課題

空家等実態調査から見た小城市の状況

- 令和3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へ、アンケート形式による意向調査を実施した。

現地調査結果

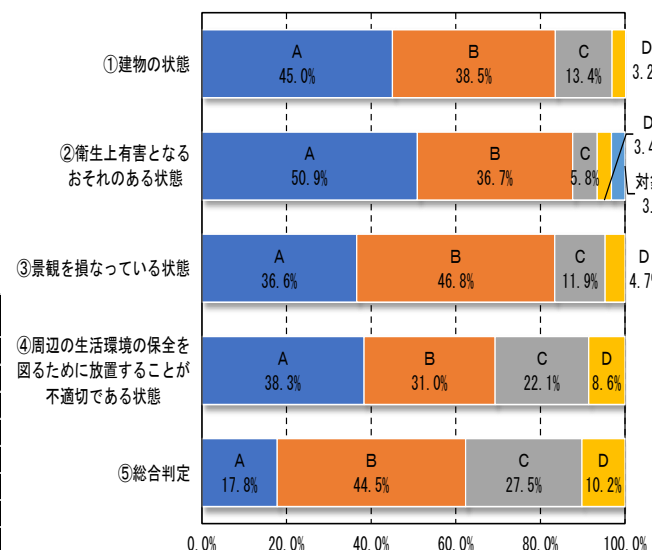
- 現地調査では、市内の建物のうち925棟を「空家等と推定される建物」と判断し、そのうち住居系の主たる建物は **814棟**であった。
- 現地調査結果に基づいて、A～Dの4段階で状態判定を行い、空家等建物と敷地の状況を把握した。

【空家等建物の町別の状況】

	空家等建物の棟数	構成比
小城町	348棟	42.80%
三日月町	147棟	18.10%
牛津町	192棟	23.60%
芦刈町	127棟	15.60%
小城市全体	814棟	100.00%

【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	
判定	棟数	割合	棟数	割合	棟数	割合	棟数	割合	棟数	割合
A	366	45.00%	414	50.90%	298	36.60%	312	38.30%	145	17.80%
B	313	38.40%	299	36.70%	381	46.80%	252	31.00%	362	44.50%
C	109	13.40%	47	5.80%	97	11.90%	180	22.10%	224	27.50%
D	26	3.20%	28	3.40%	38	4.70%	70	8.60%	83	10.20%
対象外	0	0.00%	26	3.20%	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
合計	814	100.00%	814	100.00%	814	100.00%	814	100.00%	814	100.00%



意向調査結果

- 意向調査の回答率は56.8%
- 「管理の手間」や「現住所から対象家屋までの距離が遠い」との回答も多く、所有者等が高齢者や遠隔地の居住者であっても管理できる取り組みが求められる。

空家等データベース

- 空家等実態調査および意向調査結果をデータベース化することで、全庁的な空家対策のための基礎資料とした。

空家等対策を進めていく上での主な課題

空家等の適正管理

- 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

空家の活用

- 1 空家活用に対する意欲
- 2 情報不足
- 3 解体費の捻出

その他

- 1 空き家化直後の対策

第3章 空家等対策における基本方針

対策の理念

地域住民の安全で安心な生活環境の保全を図るため、周辺地域に悪影響を及ぼす可能性のある危険な空家等（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、快適な生活環境の充実を目指します。

対策に関する方針

【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

【施策に対する基本的な方針】

- (1) 空家等の発生の予防
- (2) 特定空家等の予防（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) 利活用に係る推進体制の整備
- (6) 過疎地域の空家対策

基本方針

施策

支援

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

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) 民間関係団体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

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) その他の取組

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の取扱いについての検討
- (2) 特定空家等への措置

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
- (3) 関係団体等との連携

第4章 空家等に関する施策

各段階の施策に関する市の方針

空家等の発生の予防

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ぎます。

- (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からの相談対応
- (3) 空家等の発生を抑制するための特例措置の周知
- (4) 早い段階からの空き家化予防のための啓発
- (5) 空き家セミナー・相談会の実施

2



空家等の適切な管理の推進

様々な事情を抱える所有者等に向け、情報を発信し、自発的に適切な管理をするように促します。

- (1) 所有者等の空家等に対する適切な管理意識の啓発
- (2) 相談体制の整備
- (3) 民間関係団体と連携した空家等管理・利活用
- (4) 管理不全状態の空家等に対する初期対応

- 広報誌、小城市ホームページにおける市民への周知。
- 空家等の管理に関する出前講座等の開催。
- 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。

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に対しては、所有者等の空家管理意欲を喚起し、空き家バンクの地域資源として有効に活用できる施策を推進します。

(1) 民間による利活用への誘導・支援等

- ① 宿泊、飲食、景観づくり等の地域振興策を考慮した活用可能性に関する検討
- ② 民間団体等に関する支援
- 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
- 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
- ⑤ 若者、高齢者、趣味のクラブハウス等となるシェアハウス

(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
- ② 地域資源として良好な空家等の再生支援を検討
- ③ お試し移住制度の検討

(3) 補助金等による活用促進

- ① 国・県の制度紹介
- ② 小城市独自の補助金等の活用促進

(4) その他の取組

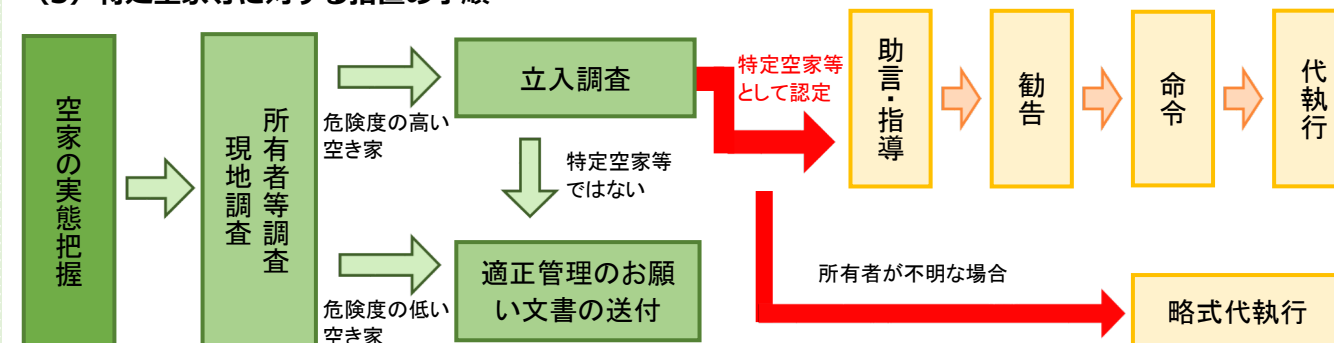


管理不全化した空家等への対策

(1) 老朽危険空家等の固定資産税の取り扱いについての検討

(2) 特定空家等への措置

(3) 特定空家等に対する措置の手順



推進体制の整備

小城市庁内委員会

- 相談体制については、受付窓口を定住推進課とし、二元的に対応する。
- 空家等対策に係る実務者会議として、小城市庁内委員会を運営する。



小城市庁内委員会

小城市空家等対策協議会

小城市空家等対策協議会を設置・運営する。

関係団体等との連携

県、近隣市町、関係機関及び民間の団体等との連携・協力。

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き家の状況等と、地域情勢の変化等を総合的に評価・検証し、空家等の適正な進行管理を行う。その上で、法令及び国の制度改正や、実施した施策の効果や社会情勢の変化等により、空家等の対策について、必要に応じて変更を検討する。
- 本計画を変更する場合は、小城市庁内委員会及び小城市空家等対策協議会、パブリックコメント等を行い、広く意見を求める。

小城市 定住推進課
〒845-8511 佐賀県小城市三日月町長神田 2312 番地 2
電話番号: 0952-37-6150 ファックス番号: 0952-37-6165
メール: teijusuishin@city.ogi.lg.jp