

## 第2次 小城市空家等対策計画

令和5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 計画の位置付け                | 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等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            | 9  |
| (3) 状態判定による推定空家等の状況        | 10 |
| 第4節 空家等所有者等の状況・意向          | 12 |
| (1) 空家等対策における所有者意向調査の位置付け  | 12 |
| (2) 所有者意向調査の結果             | 12 |
| (3) 空家等データベースの整備           | 13 |
| 第5節 空家等対策を進めていく上での主な課題     | 14 |
| (1) 空家等の適正管理について           | 14 |
| (2) 空き家の活用について             | 14 |
| (3) その他                    | 15 |
| 第3章 空家等対策における基本方針          | 16 |
| 第1節 対策の理念                  | 16 |
| 第2節 対策に関する基本的な方針           | 16 |
| 第3節 各段階の施策に関する市の方針         | 18 |
| (1) 空家等の発生の予防              | 18 |
| (2) 特定空家等の予防（空家等の適切な管理の推進） | 18 |
| (3) 空家等の利活用                | 18 |
| (4) 管理不全化した空家等への対策         | 19 |
| (5) 利活用に係る推進体制の整備          | 19 |
| (6) 過疎地域の空き家対策             | 19 |
| 第4章 空家等に対する施策              | 20 |
| 第1節 空家等の発生の予防              | 20 |
| (1) 相続人のいない所有者等からの相談対応     | 20 |
| (2) 近隣に居住していない所有者等からの相談対応  | 20 |

|                              |    |
|------------------------------|----|
| (3) 空家等の発生を抑制するための特例措置の周知    | 20 |
| (4) 早い段階からの空き家化予防のための啓発      | 21 |
| (5) 空き家セミナー・相談会の実施           | 21 |
| 第2節 空家等の適切な管理の推進             | 22 |
| (1) 所有者等の空家等に対する適切な管理意識の啓発   | 22 |
| (2) 相談体制の整備等                 | 22 |
| (3) 民間関係団体と連携した空家等管理・利活用     | 23 |
| (4) 管理不全状態の空家等に対する初期対応       | 23 |
| 第3節 空家等の利活用                  | 24 |
| (1) 民間による利活用への誘導・支援等         | 24 |
| (2) 行政による利活用に関する方針           | 25 |
| (3) 補助金等による活用促進              | 25 |
| (4) その他の取組                   | 26 |
| 第4節 管理不全化した空家等への対策           | 27 |
| (1) 老朽危険空家等の固定資産税の取扱いについての検討 | 27 |
| (2) 特定空家等への措置                | 27 |
| (3) 特定空家等に対する措置の手順           | 28 |
| 第5節 推進体制の整備                  | 31 |
| (1) 小城市市内委員会                 | 31 |
| (2) 小城市空家等対策協議会の組織体制及び役割     | 33 |
| (3) 関係団体等との連携                | 34 |
| 第6節 その他空家等対策の実施に関して必要な事項     | 35 |
| 資料編                          | 37 |
| 1 空家等対策の推進に関する特別措置法          | 38 |
| 2 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  | 43 |
| 3 空家等実態調査結果                  | 46 |
| (1) 総合判定                     | 46 |
| (2) 意向調査の実施                  | 54 |

# 第 1 章 計画の目的・位置付け等

## 第 1 節 策定の背景と目的

空き家は、我が国が直面している人口減少・少子高齢化や社会的ニーズ及び産業構造の変化等により、新たな住まい手となる需要が少なく、空き家の老朽化が顕著に表れるとともに、その敷地内の立木その他を含めて適切な管理がなされず、防災・防犯、衛生、景観等の面から周辺住民の生活環境に影響を及ぼす等の問題が懸念され、全国的に深刻化している。

本市においても、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る中であって、空家等の対策は喫緊の課題となっている。

また、住宅及び付属の建築物やその敷地等は、所有者等が自ら適切に維持管理すべきものであり、空家等に関する相談内容も複雑化する中で、平成 27 年に空家法が施行され、適切な管理が行われていない空家等に対する立ち入り調査、勧告、命令、行政代執行の措置や、市町村による空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等対策の実施等が規定された。

加えて、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（以下「住宅セーフティネット法」という。）」の一部を改正する法律が施行され、低額所得者や被災者、高齢者、障害者、子育て世帯、外国人等の住宅確保要配慮者の住宅確保及び空家等や共同住宅の空き部屋の利活用を目的とした新たな住宅セーフティネット法に基づく賃貸住宅の供給の促進制度が始まった。

さらに、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に必要な指針（ガイドライン）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。

## 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準拠するものとする。

「空家等対策の推進に関する特別措置法」（平成26年（2014）11月27日公布、平成27年（2015）2月26日施行、5月26日完全施行。以下、「空家法」という。）

（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 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。

◎ 本計画における「空き家」と「空家・空家等」の使い分けについて

○ 空き家

一般的に用語として用いる際や、住宅・土地統計調査等の既存統計に用いられている表現を使用する。

例）一般的にある空き家、空き家バンク、住宅・土地統計調査による空き家など

○ 空家・空家等

第二条に定義されている「空家等」及び「特定空家等」として用いる際に使用する。

◎ 「所有者等」について

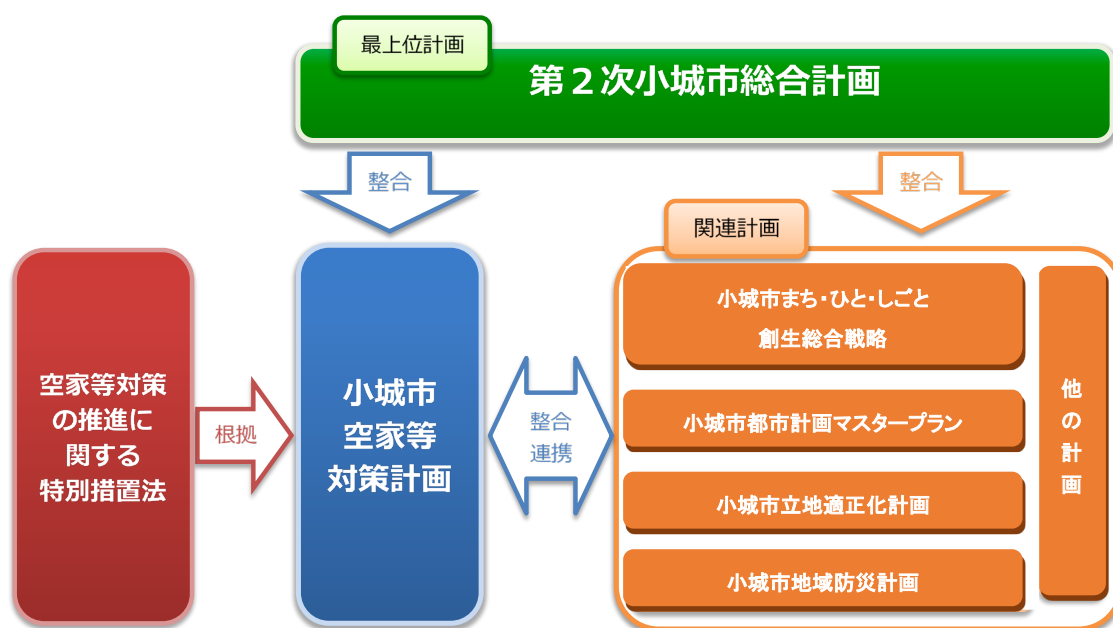
「所有者等」は、空家等の所有者又は管理者を表す。空家法第3条に定める空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）で、アンケート調査の対象者など、所有者のみを表す場合は「所有者」とする。

## 第3節 計画の位置付け

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「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、本計画の策定に当たっては、「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」等の関連計画等との連携・整合を図るものとする。

図表 1:【本計画の位置付け】



## 第4節 計画期間

本計画の計画期間は、令和5年度を初年度として令和14年度までの10年間とする。また、社会情勢の変化や本市における空き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き家の種類は、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

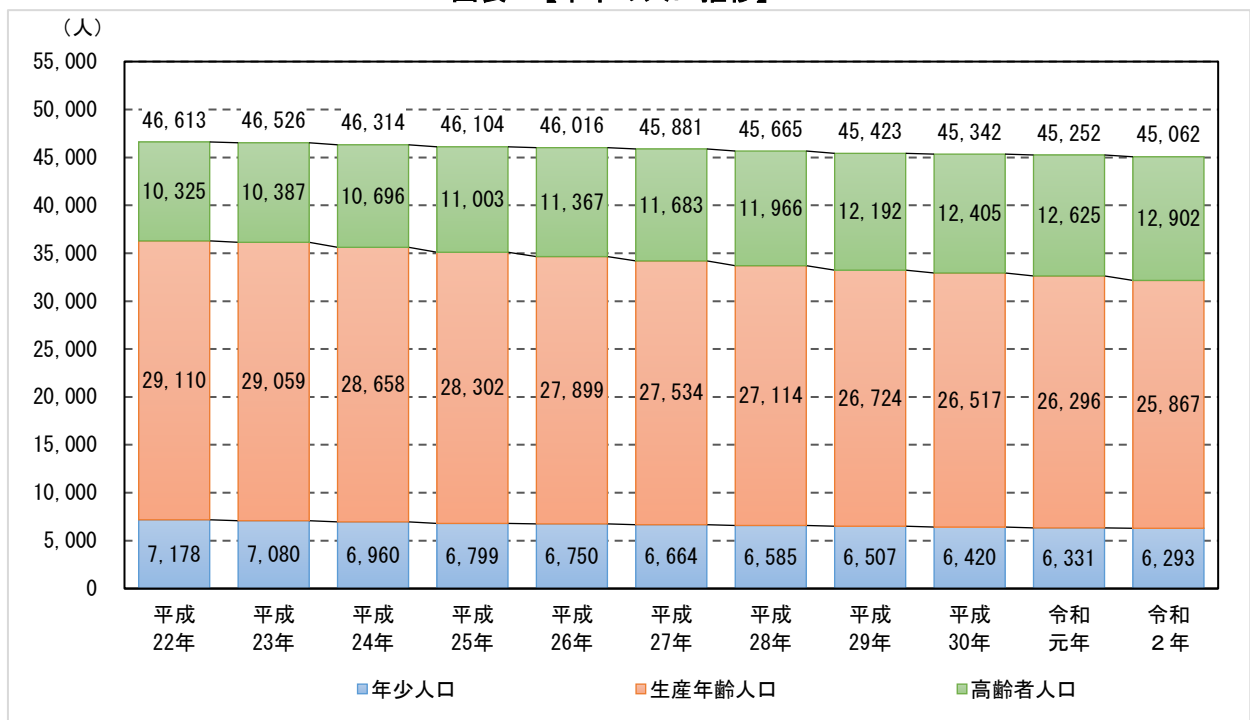
「小城市将来人口推計（令和3年6月）」によると、本市の年齢別人口は、令和2（2020）年では「年少人口（14歳以下）」の割合が14.0%、「生産年齢人口（15～64歳）」が57.4%、「高齢者人口（65歳以上）」が28.6%となっている。

高齢者人口の割合（高齢化率）は、平成22（2010）年の22.2%から令和2（2020）年で28.6%と増加で推移している。一方、年少人口は、緩やかに減少しており、本市においても少子高齢化の進行がうかがえる。

本市における人口の将来見通しは、減少基調で推移し、令和11（2029）年に43,000人を割り込み、令和12（2030）年には42,738人と、令和2（2020）年から約2,300人の減少が予測されている。

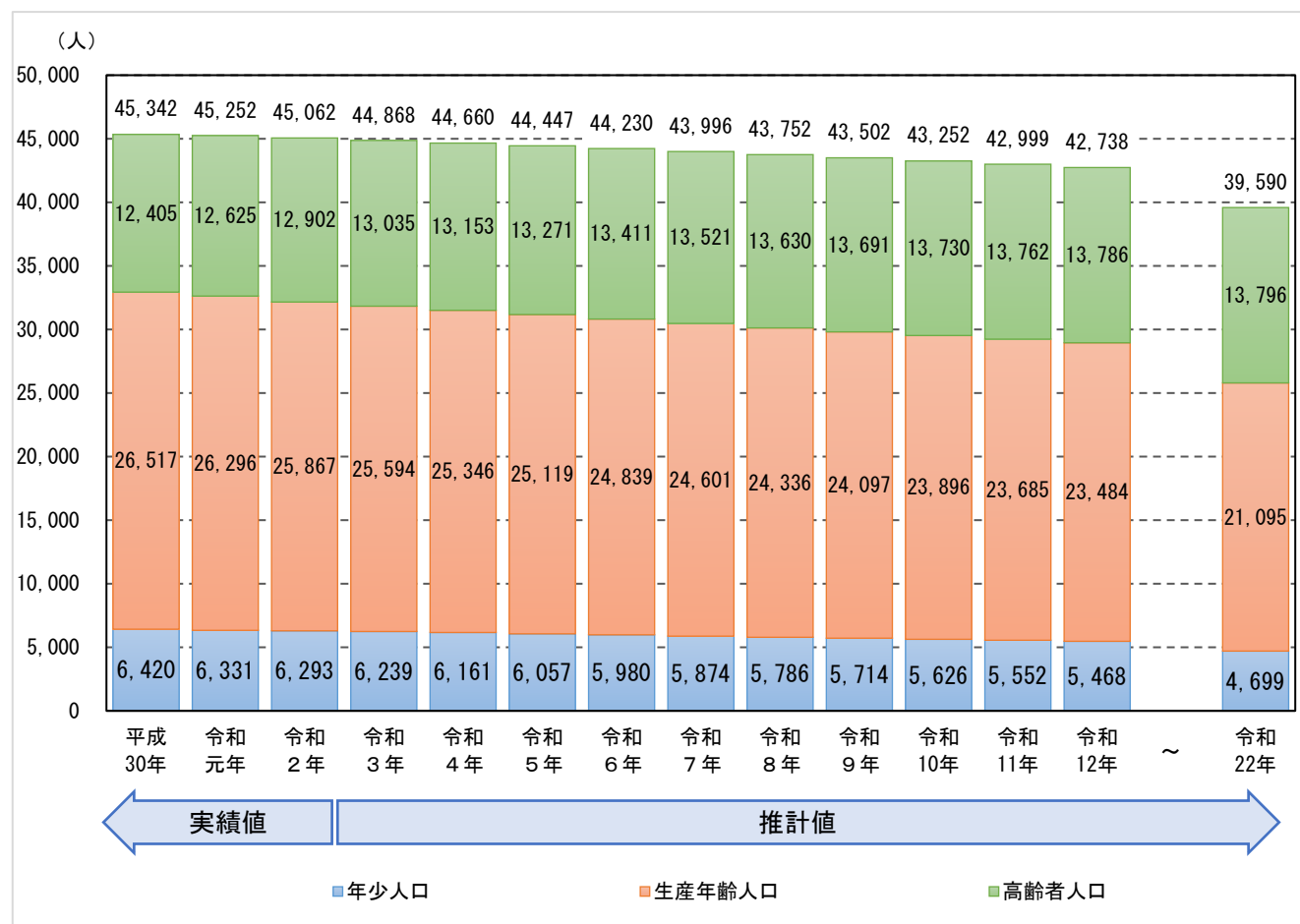
年齢3区分別に人口推計をみると、高齢者人口構成比（高齢化率）は、令和6（2024）年に30%を超え、その後も上昇で推移すると予測されている。生産年齢人口及び年少人口構成比は、緩やかな減少で推移している。

図表2:【本市の人口推移】



※データ：「小城市将来人口推計」令和3（2021）年6月より

図表 3:【本市の人口の将来見通し】



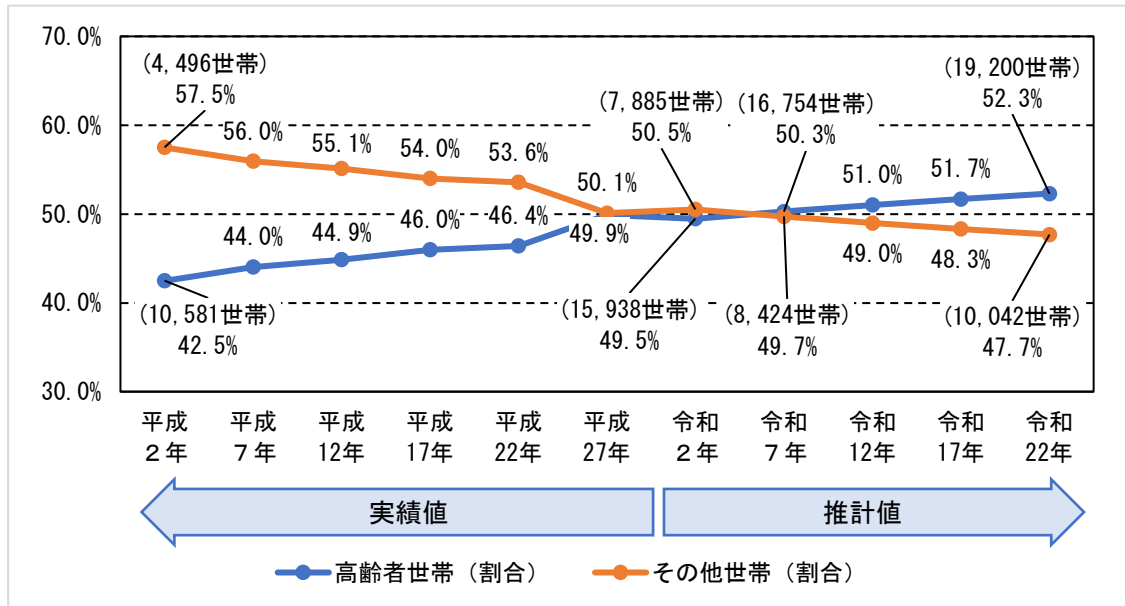
※データ：「小城市将来人口推計」令和3（2021）年6月より

注1：推計は「コーホート要因法」を用いている。コーホートとは、同期間に出生した集団（＝年齢層のかたまり）を示し、各年齢階層について、「自然増減」（出生と死亡）及び「純移動」（転入と転出）という二つの「人口変動要因」それぞれについて将来値を仮定し、それに基づいて年齢階層ごとに細かく将来人口を推計することができる方法のこと。

注2：平成30（2018）～令和2（2020）年の数値は、住民基本台帳（各年10月1日現在）に基づく実績値

国勢調査に基づく本市の一般世帯数は、一貫して増加傾向にあり、平成2年に10,581世帯であったものが、25年後の平成27年には14,731世帯となり、4,150世帯増加した。また、高齢者のいる世帯についても、平成2年に4,496世帯であったものが、平成27年には7,349世帯となり、2,853世帯増加した。

図表 4:【本市の高齢者世帯数の推移】



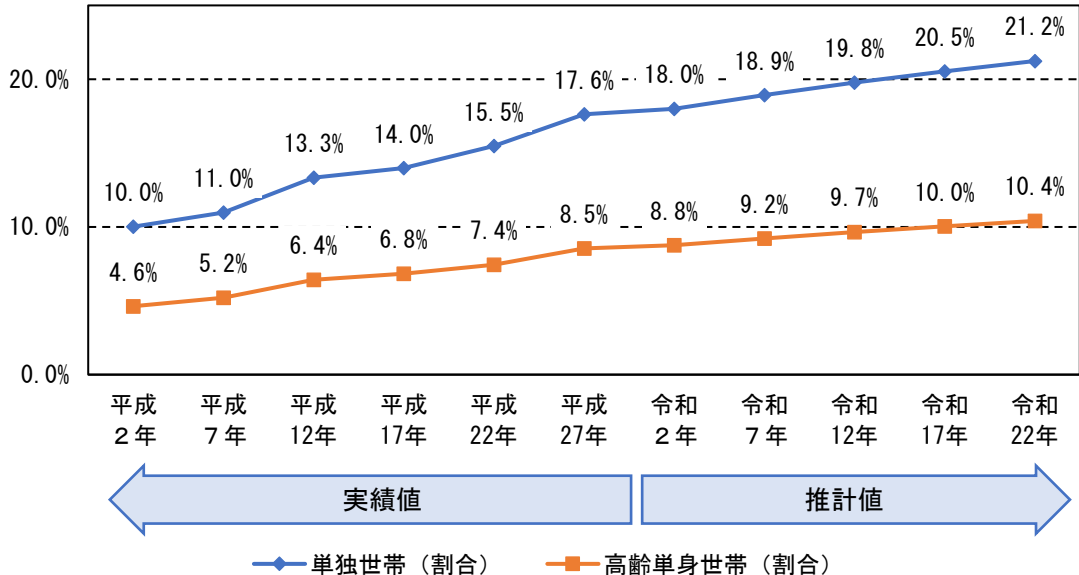
※データ：「小城市高齢者福祉計画」（令和 3 年 3 月）より

注 1：平成 22 年と平成 27 年の一般世帯数は、世帯の家族類型「不詳」を含む

注 2：平成 2 年～平成 27 年は、国勢調査データから作成

注 3：令和 2 年～令和 22 年は、平成 2 年～平成 27 年の国勢調査データから近似式（1 次関数）で推計した結果より作成

図表 5:【本市の単独・高齢単身世帯数の推移】



※データ：「小城市高齢者福祉計画」（令和 3 年 3 月）より

単独世帯及び高齢単身世帯の割合は、一貫して増加傾向にあり、平成 2 年の単独世帯が 1,060 世帯（10.0%）であったが、平成 27 年には 2,597 世帯（17.6%）と 1,517 世帯増加した。また、高齢単身世帯も、平成 2 年に 490 世帯（4.6%）であったが、平成 27 年には 1,258 世帯（8.5%）と大幅に増加した。今後、人口の減少・少子高齢化等が見込まれ、高齢者世帯、単独世帯は増加傾向にある。とりわけ、高齢単身世帯の増加は、将来的な空家等の増加を懸念させられる動向となっている。

## 第2節 住宅・土地統計調査からみた本市の状況

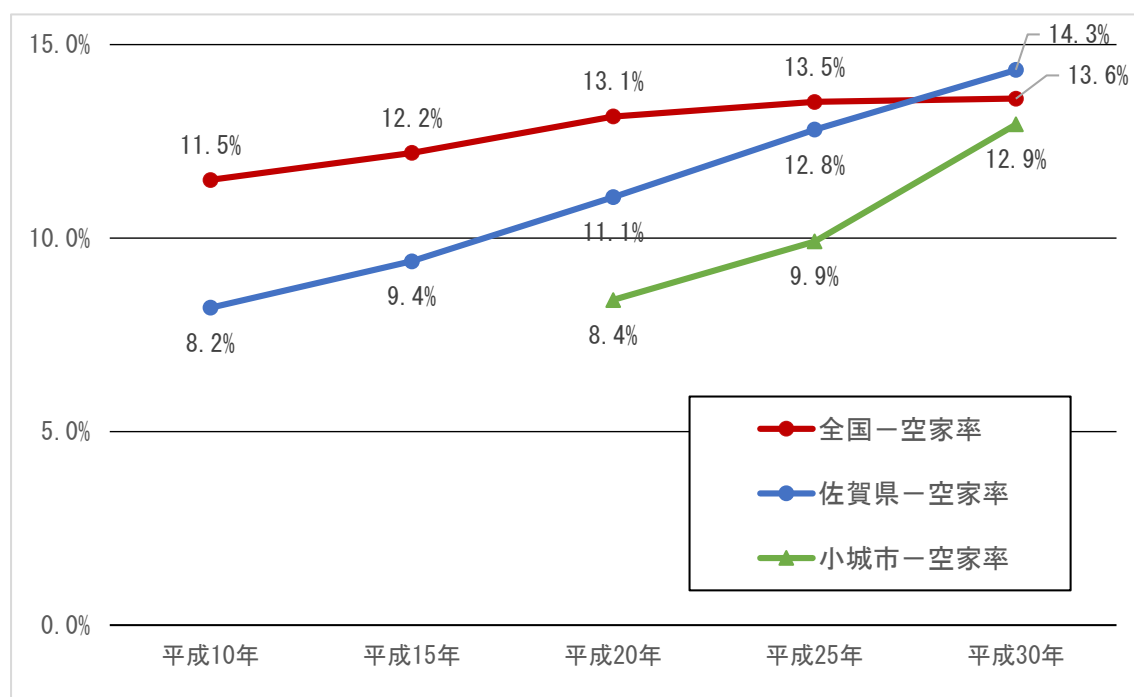
「平成30年度住宅・土地統計調査」では、本市の空家率は12.9%となっており、全国平均13.6%、佐賀県平均14.3%に比べると空家率は低い水準にある。

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、全国的な空家率の上昇傾向に比べ、佐賀県及び本市の空家率の上昇傾向はさらに高くなっている。

今後、人口減少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懸念される。また、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6:【全国・佐賀県の空家率の推移と本市の空家率】

| 年 度<br>項 目 | 平成10年 | 平成15年 | 平成20年 | 平成25年 | 平成30年 |
|------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 全 国－空家率    | 11.5% | 12.2% | 13.1% | 13.5% | 13.6% |
| 佐賀県－空家率    | 8.2%  | 9.4%  | 11.1% | 12.8% | 14.3% |
| 小城市－空家率    | —     | —     | 8.4%  | 9.9%  | 12.9% |



### 第3節 空家等実態調査からみた本市の状況

本市では、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。

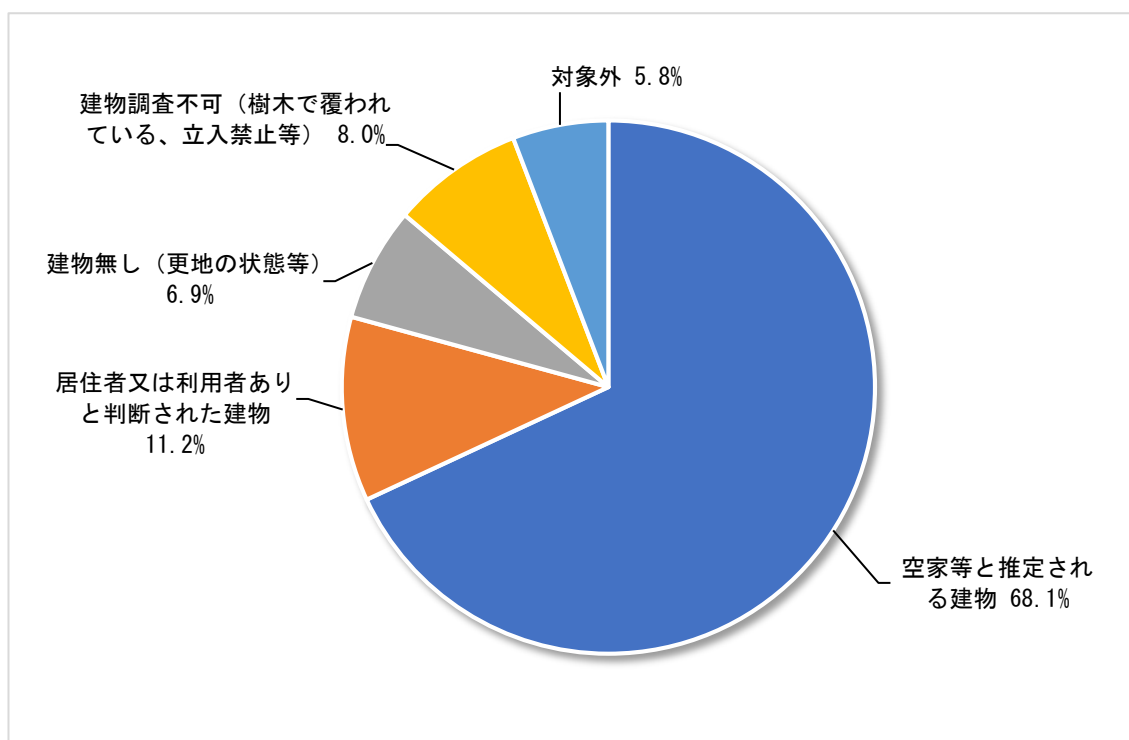
#### (1) 現地調査結果による空家等建物の抽出

現地調査では、地図データ、土地データ（地番図、土地課税台帳）、水道使用者情報（372件）及び小城市で把握している空き家（509件）、行政区情報（478件）より、現地調査対象候補を抽出した。

この抽出した調査建物対象に対し、現地において建物の基本属性（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1,359棟に対し、925棟を「空家等と推定される建物」と判断した。

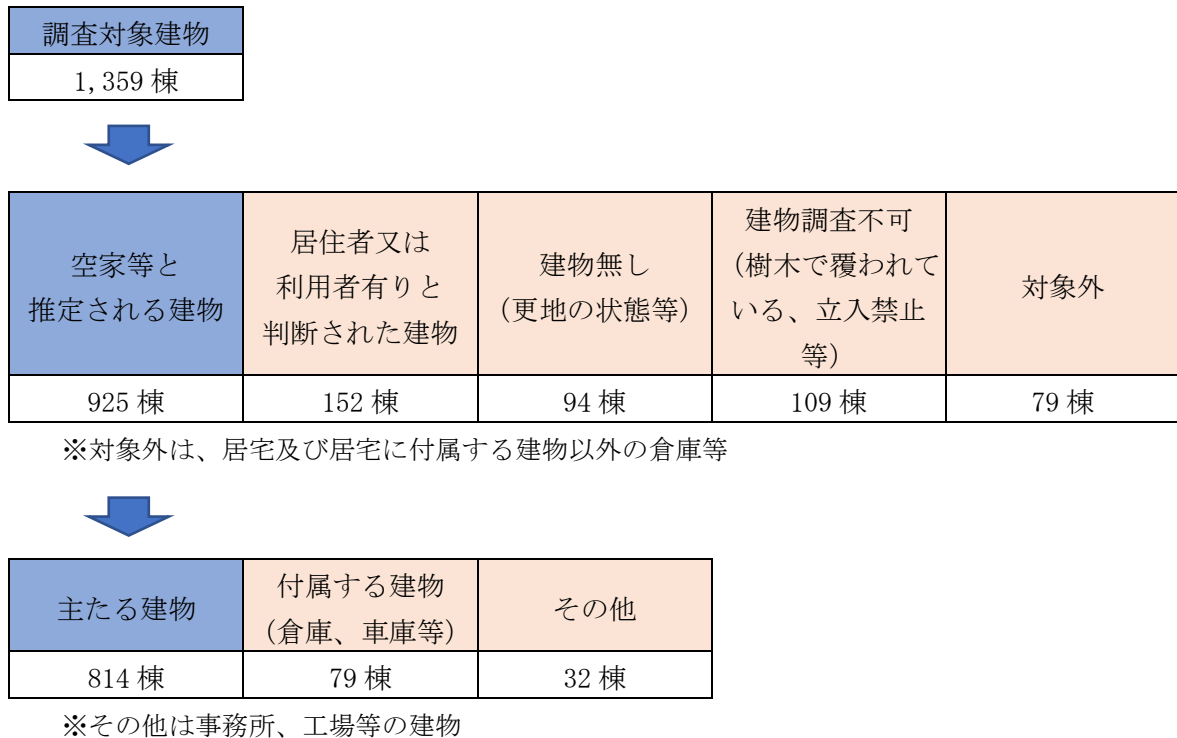
図表 7:【現地調査結果による対象建物の状況区分】

|                         |         |
|-------------------------|---------|
| 調査対象建物                  | 1,359 棟 |
| 空家等と推定される建物             | 925 棟   |
| 居住者又は利用者有りと判断された建物      | 152 棟   |
| 建物無し（更地の状態等）            | 94 棟    |
| 建物調査不可（樹木で覆われている、立入禁止等） | 109 棟   |
| 対象外                     | 79 棟    |



「空家等と推定される建物」925 棟から図表 8 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 814 棟（88.0％）であった。

図表 8:【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

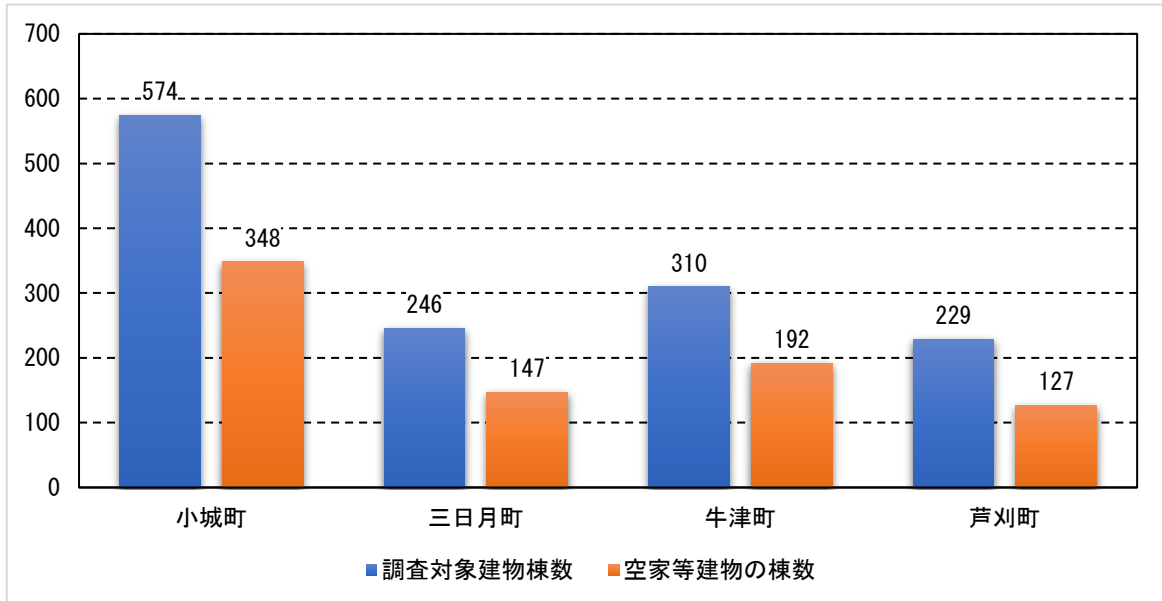
上記（１）で抽出した 814 件について、町別分布状況は図表 9 のとおりである。空家等建物の棟数は、小城町が最も多く全体の 42.7％を占め、次いで牛津町、三日月町、芦刈町の順となっている。

図表 9:【現地調査結果による空家等建物の町別の状況】

| 町 名 \ 項 目 | 調査対象建物棟数<br>〔①〕 | 空家等建物の棟数<br>〔②〕 | 構 成 比  |
|-----------|-----------------|-----------------|--------|
| 小城町       | 574 棟           | 348 棟           | 42.7%  |
| 三日月町      | 246 棟           | 147 棟           | 18.1%  |
| 牛津町       | 310 棟           | 192 棟           | 23.6%  |
| 芦刈町       | 229 棟           | 127 棟           | 15.6%  |
| 小城市全体     | 1,359 棟         | 814 棟           | 100.0% |

※構成比は空家等建物の小城市全体棟数に対する各町棟数の比率

図表 10:【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の建物
- ◆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

污水設備やごみ、廃棄物を調査する項目である。污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、敷地にごみ等の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、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、ごみ等の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

空き家の未管理のため樹木が敷地からはみ出し、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。

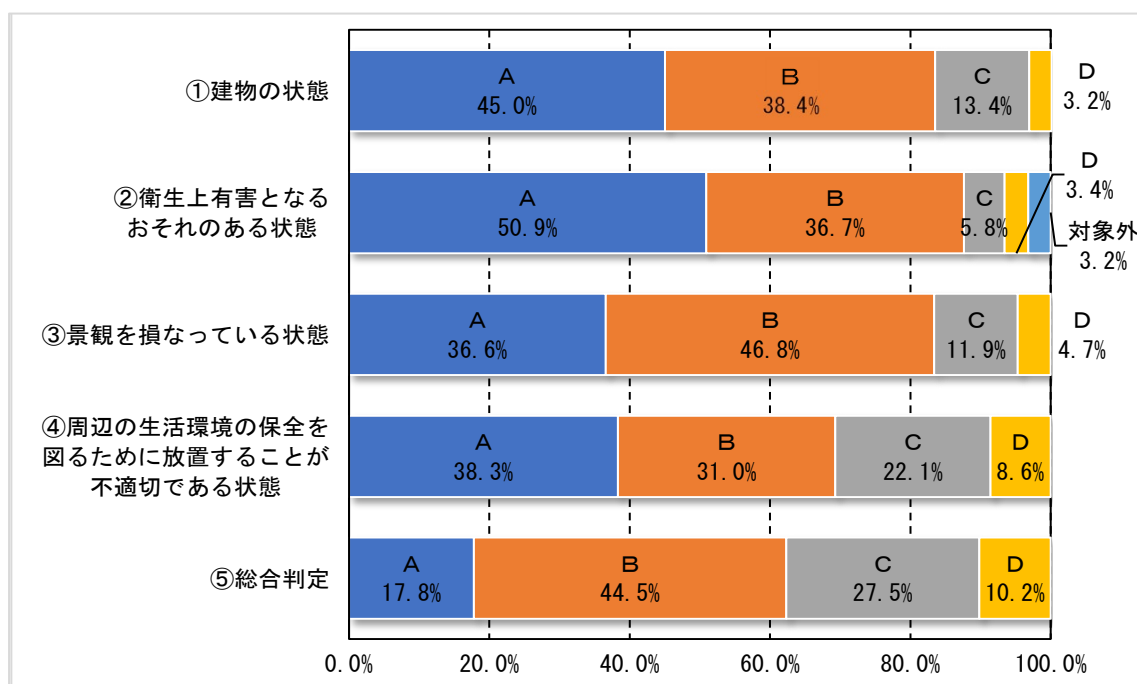
Cランクとなったのは樹木が生い茂り、雑草も繁茂している状態で、蚊の大量発生にもつながっていた。

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、こ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 11:【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※ |        |
|-----|--------|--------|-------------------|--------|--------------|--------|----------------------------------|--------|--------|--------|
| 判定  | 棟数     | 割合     | 棟数                | 割合     | 棟数           | 割合     | 棟数                               | 割合     | 棟数     | 割合     |
| A   | 366    | 45.0%  | 414               | 50.9%  | 298          | 36.6%  | 312                              | 38.3%  | 145    | 17.8%  |
| B   | 313    | 38.4%  | 299               | 36.7%  | 381          | 46.8%  | 252                              | 31.0%  | 362    | 44.5%  |
| C   | 109    | 13.4%  | 47                | 5.8%   | 97           | 11.9%  | 180                              | 22.1%  | 224    | 27.5%  |
| D   | 26     | 3.2%   | 28                | 3.4%   | 38           | 4.7%   | 70                               | 8.6%   | 83     | 10.2%  |
| 対象外 | 0      | 0.0%   | 26                | 3.2%   | 0            | 0.0%   | 0                                | 0.0%   | 0      | 0.0%   |
| 合計  | 814    | 100.0% | 814               | 100.0% | 814          | 100.0% | 814                              | 100.0% | 814    | 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



※少数2位で四捨五入しているためグラフ中の構成比%の合計が100にならない場合がある。

## 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付け

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。空き家対策においては、これら民間建物を対象とするものである以上、対策方針の如何にかかわらず、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（空き家）について
- 2) 回答者について
- 3) 対象空き家の現状と空き家となった要因について
- 4) 対象空き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き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、空家等の敷地の地番を地番図等により特定し、固定資産課税台帳（土地台帳、家屋台帳）を利用して、統合処理を行い、空家等管理者を特定のうえで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 871 件となり、495 件の回答を得ることができた（回答率 56.8%）。

### (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 56.8%と高い回答率であった。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 95%であった。
- 空家等の維持管理で困っていることについて、「困っていない」との回答が 26.2%と最も多い一方、「管理の手間が大変」「現住所から対象家屋までの距離が遠い」との回答もそれぞれ約 20%あった。
- 空き家の今後の活用について、売却や賃貸の意向は 46.1%あった。
- 活用にあたっての困りごとや心配ごとについては、「今後利用予定はないので、どうしたらよいかわからない」「荷物が置いたままであり、その処分に困っている」が最も多く、空き家バンクに関する情報提供や活用意向に適切に応えられる支援策が求められる。
- 解体費の支出が困難で解体できないという回答も 12.0%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。

令和3年度に実施した小城市空家等実態調査では、平成28年度に行った調査を踏まえて、空家等の抽出に自治会による空き家箇所情報を提供いただき、調査対象建物の絞り込みと空家等建物の状況を把握することができた。

## 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26棟あった。
- 意向調査によると、誰も管理していない空き家や管理者はいるもののほとんど管理していない空き家があることから、空き家を全く管理していないという状態が発生しないよう、第三者による定期的な管理サービスの提供など、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組が求められる。

#### 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3.4%、景観による状態判定でDランクになったものが4.7%、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8.6%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き家が多く見られた。

#### ③ 所有者の意識

- 意向調査の回答率は56.8%と高い回答率であった。
- 意向調査結果から、誰も管理もしていないとする回答が6.3%あった。
- 意向調査結果から、維持管理で困っていることについては、「困っていない」との回答が最も多い一方、「管理の手間が大変」、「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組が求められる。

### （２）空き家の活用について

#### ① 空き家活用に対する意欲

- 意向調査結果から、売却、賃貸の意向は、46.1%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15.7%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、賃貸・売却先が見つからずに困っているとの回答もあり、空き家バンクへの登録手続きや登録後の空き家に関する情報提供や活用意向に適切に応えられる支援策が求められる。

### ③ 解体費の捻出

- 空き家の管理及び解体等は個人の所有物であることから、所有者個人による解決が原則であるが、解体意向があるものの、費用の支出が困難との回答が多く、危険空家等によらず、解体できるような対策について、国等の動向をも注視していく必要がある。
- 固定資産税等の問題から解体せずにいるとの回答もあることから、解体後の敷地利用に関する提案も合わせて行うような工夫も求められる。

## (3) その他

### ① 空き家化直後の対策

- 居住用等として利用しなくなって「約5年以内」の空き家や、住んでいた人の死亡による空き家が最も多いことから、管理や活用に関する積極的な情報提供や事前相談の充実など、空き家化の直後に所有者等が速やかに対応できる仕組みづくりが求められる。

## 第3章 空家等対策における基本方針

### 第1節 対策の理念

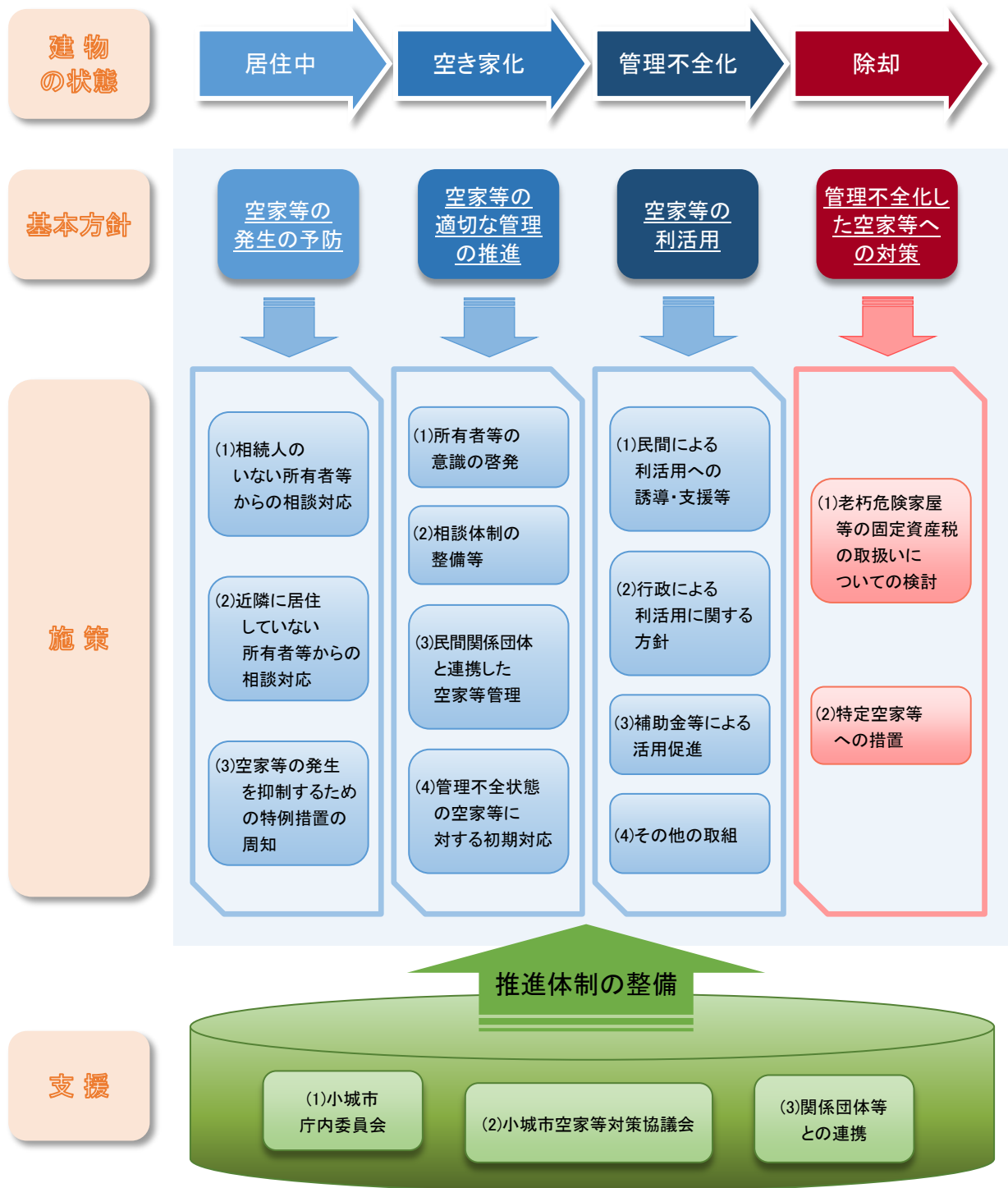
地域住民の安全で安心な生活環境の保全を図るため、周辺地域に悪影響を及ぼす可能性のある危険な空家等(及びその予備軍)を減らすとともに、空家等の利活用を促進することにより、快適な生活環境の充実を目指します。

### 第2節 対策に関する基本的な方針

「小城市将来人口推計（令和3年6月）より」では、令和22年には、本市の人口は、4万人を割り込むことが見込まれており、緩やかな人口減少により余剰の住宅ストックが発生することで長期的に空家等は増加傾向で推移することが懸念される。

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ただけではなく、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高齢単身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管理意識そのものが低く、野生動物の住処になるなどの獣害により、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す。

#### (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、所有者等の空き家管理意欲を喚起し、空き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こ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、下記（4）のとおり、所有者等自身による自発的な除却を促す。

また、空き家除去後における空き地については、地域の安全・安心などや地域コミュニティや福祉など幅広い観点から、各種法規制を考慮した利活用を促す。

#### （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、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等所有者自身による自発的な除却を促進する。

#### （５）利活用に係る推進体制の整備

空家等に関する施策が効果的に実行できるよう、既存の庁内関連各部課局で構成する組織及び専門知識を有する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。

#### （６）過疎地域の空き家対策

令和３年に策定された「小城市過疎地域持続的発展計画」に基づき、芦刈町への移住・定住を希望する者に対する支援策を行うことで、当該地区への移住・定住を促進する。また空き家の発生抑制や利活用可能な空き家の有効活用なども含めた総合的な空き家対策を推進する。移住・定住希望者にとって芦刈町が「住むところ」として魅力的になることを目指し、空き家を活用した「住める“空き家”」づくりを行うため、利活用できる空家等を積極的に空き家バンクへの登録を促進していく。

## 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、空家等の将来の活用等を踏まえ、相続土地国庫帰属法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<sup>※1</sup>を紹介し、管理者のいない状態になることを防ぐ。

※1 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をいう。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った。

#### (2) 近隣に居住していない所有者等からの相談対応

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においては、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。

また、不動産登記法の改正による相続登記申請の義務化等の周知や、土地利用の円滑化を図るため、所有者不明土地整理制度を活用し、積極的な情報提供を図る。

#### (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や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として、昭和56年5月31日以前に建築された家屋で空き家となった被相続人の空家等を相続した相続人が、耐震基準を満たした又は取壊しをした後にその家屋又は敷地を譲渡した場合には、その譲渡にかかる譲渡所得の金額から3,000万円を特別控除される。また、令和元年度の税制改正相続開始の直前まで、被相続人が被相続人居住用家屋（以下「家屋」という。）に居住していた場合のみが適用対象でしたが、平成31年4月1日以降の譲渡について、要介護認定等を受け、被相続人が相続開始の直前に老人ホーム等に入所していた場合も、一定要件を満たせば適用対象となった。

また、都市計画区域内にある低未利用土地（土地基本法（平成元年法律第84号）第13条第4項に規定する低未利用土地をいう。以下同じ。）又は当該低未利用土地の上に存する権利（以下「低未利用土地等」と総称する。）について、一定の要件を満たす譲渡をした場合の所得税及び個人住民税の特例措置が設けられている。

#### **（４）早い段階からの空き家化予防のための啓発**

空き家発生予防として、空き家所有者又は今後空き家の所有者になり得る方に対し、空き家が抱える問題、空き家にしないための方策（空き家になった場合の管理や賃貸、売却等）を「空き家を知ろう」、「空き家化に備えよう」、「空き家を管理しよう」、「空き家を手放そう」、「空き家の専門家に頼ろう」等といったわかりやすい表現の「空き家発生予防ガイドブック」等を作成し、早い段階から空き家化を考えるための啓発を行う。

#### **（５）空き家セミナー・相談会の実施**

空き家相談会（平成 31 年度より実施）や空き家セミナー（令和 2 年度から相談会とともに実施）を開催しているが、今後とも空家等に関するセミナーや講演会、相談会を開催し、広報等により空家等の維持管理手法や空き家解体ローンなどの金融制度についても周知するなど、所有者等に対する幅広い知識習得を支援する。

## 第2節 空家等の適切な管理の推進

### (1) 所有者等の空家等に対する適切な管理意識の啓発

空き家の所有者に対する空家等に対する適切な管理意識啓発に当たっては、空家法の趣旨の理解を深めてもらうために、様々な情報媒体を活用し、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、空き家等に対する自主的な適正管理を促す。

小城市空家等現地調査結果による建物の状態判定やアンケート回答による所有者の意向等のデータベースを活用し、空き家バンクの登録促進や空き家セミナー相談会等の案内など空家等対策の促進を図る。

データベースの整備は小城市統合型GISにより地図情報整備を行い、苦情などの対応履歴等、新たな情報は随時更新を行い全戸調査についてはおおむね5年を目途に検討する。

- 広報紙、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

### (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るため、相談先が分からずに対策を躊躇されている場合も多いことが考えられる。そのため、本市では、空家等の問題への相談役として、空家等に関する問い合わせや要望等の総合的な窓口として引き続き定住推進課を中心とし庁内での連携を密にして対応する。対応内容については、経過等を記録し、継続した支援を行う。

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を行う。

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実施する。

なお、高齢者への支援として福祉部局との連携により、市内老人クラブや高齢者サロン等への出前講座等を実施していく。

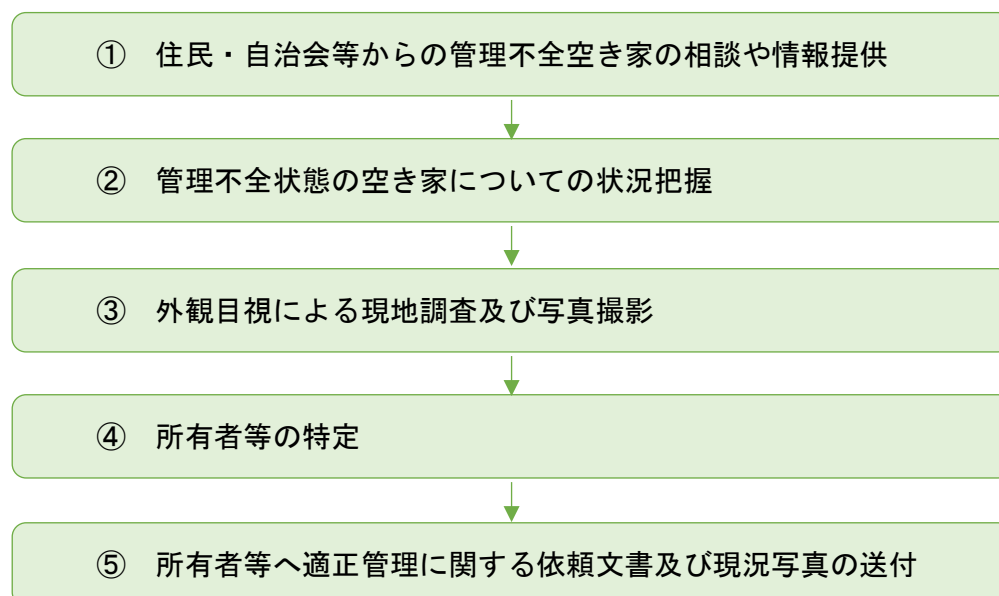
### (3) 民間関係団体と連携した空家等管理・利活用

本市では、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、協定を締結し、相互に連携・協力するとともに、所有者等による空家等の適正管理を促進する。

| 協定名・内容等                                                      | 団体名                                         |
|--------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| 小城市空き家情報登録制度の活用促進に関する協定<br>・空き家バンク登録の普及促進<br>・空き家の売買・賃貸借の円滑化 | 公益社団法人 佐賀県宅地建物取引業協会<br>公益社団法人 全日本不動産協会佐賀県本部 |
| 空家等の適切な管理推進に関する連携協定<br>・空家等の適切な維持管理                          | 公益社団法人 小城市シルバー人材センター                        |
| 空家等における緊急安全措置に関する協定<br>・緊急安全措置に係る業務の迅速化                      | 一般社団法人 小城建設業協会                              |
| 古民家再生による空き家活用促進に関する協定<br>・空家等の活用促進等                          | 一般社団法人 佐賀古民家再生協会                            |

### (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 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

住宅以外の用途への活用方法として、一般に「民泊」や「古民家レストラン」「学生等のシェアハウス」等のサービスへの空家等の利活用が考えられる。そのため、これらの利活用にあたっては、建築基準法、旅館業法、消防法、旅行業法などの現行法との関係や、民泊サービス、飲食サービス等の実態や観光客や地場食材等をマッチングされたグルメ等の需要を考慮し、地域の理解等を踏まえた上で、街並み景観の保全活動などにも配慮しながら、検討を進める。

#### 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るため、市の施策等や地域の状況を踏まえ、空家等の利活用につながるような取組を支援する。

#### ③ 空家等の所有者や空き家等の利活用を希望する需要者への情報提供

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、全国の空き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。

#### 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組が進んでおり、既存住宅インスペクション<sup>※</sup>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、空き家を提供する民間賃貸住宅や空き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、国や民間で様々な空き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、国等の状況を注視し、情報収集に努めるなど、中古住宅の流通促進を図る。

※ 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、趣味のクラブハウス等となるシェアハウス

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や趣味の仲間（釣りや農作業等）の週末クラブ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組について、情報提供所有者とのマッチングを行う。

※ 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ているほか、市報、納税通知書、死亡届受理の際に渡すチラシ等により周知を図っている。

また、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、登録者数を増やすため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 お試し移住制度の検討

I J Uターンを検討している人に対し、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」について、お試し住宅向けの空き家の活用等を検討する。

## （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（空き家）の譲渡所得特別控除（居住用財産を売った場合の3,000万円の特別控除の特例）等など既に実施されているもの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活用促進

既に行っている定住促進住宅取得奨励金制度（過疎地域限定）や空き家バンクを活用して住宅を購入したときに利用できる空き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、補助事業や税金の減免等を検討する。

また、周辺に影響を与えるような危険空き家については除却を促進し、地域の生活環境維持向上を図る。

関連する補助金等の交付（令和４年７月現在）

- ・小城市空き家改修費助成補助金
- ・小城市過疎地域空き家改修費助成補助金
- ・小城市過疎地域住宅取得奨励金
- ・小城市危険空家等除却補助金
- ・小城市地方創生移住支援事業費補助金
- ・小城市さが暮らしスタート支援事業費補助金
- ・小城市耐震改修事業費補助金

#### （４）その他の取組

所有者死亡の時に建物が管理者不在のまま放置されることを防止するため、住民異動届の提出時に手渡す各種申請書類に「空き家を適切に管理する届出」等を同封する仕組みを検討する。

法制審議会にて「民法・不動産登記法（所有者不明土地関係）の改正等に関する要綱案」が決議された。この法律は、相続登記の義務化を定めるもので、所有者不明土地や所有者不明の空き家に関する問題の解決に向けた国の取り組みの一つで、これらの所有者不明の不動産の増加に歯止めをかけることが期待されています。

## 第4節 管理不全化した空家等への対策

現在、危険な空家等除却費を助成する制度等を実施しており、引き続き所有者等自身による除却を促す。また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「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（平成27年12月21日条例第53号）」及び「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（平成28年3月31日規則第23号）」に基づき、「特定空家等」の認定について検討を行う。

### （1）老朽危険空家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、土地の「固定資産税等の住宅用地の特例」の除外により、住宅用地の特例を受けるために空き家を放置するといった例が見受けられたが、空家法が施行され、住宅用地の特例が適用されないこととなった。

また、空家法第5条第1項に基づく「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」一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項 8 空家等に関する対策の実施に必要な財政上・税制上の措置（2）税制上の措置に、及び空家法第14条第14項に基づく「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）第1章 空家等に対する対応 2. 具体の事案に対する措置の検討 ハ 固定資産税等の住宅用地特例に関する措置」等おける規定に、土地の「固定資産税等の住宅用地の特例」は適用されない旨の方針が明記された。

こうしたことから、空家等対策で得られた情報について、関係部局と情報共有し、連携して必要な対応を行う。

また、老朽化した危険な空家等の解体や除却を促進するため、税負担を軽減するための支援策の検討を行う。

### （2）特定空家等への措置

空家法第14条第14項に基づく「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）における特定空家等は、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、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。

特定空家等の認定に際しては、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、市長が決定する。また、その後の特定空家等への対応等については、必要に応じて協議会に報告する。

### (3) 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。

#### 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き家の状態を把握していない可能性や、空き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き家について、まずは所有者等に連絡を取り、当該空き家の現状を伝えるとともに、当該空き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、所有者等に対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

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、空き家と認められる場所に立ち入って調査を実施することができる。（空家法第9条第2項）

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た上で、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い場合においても、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め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なくても目的を達成し得る場合には、立入調査は実施しない。

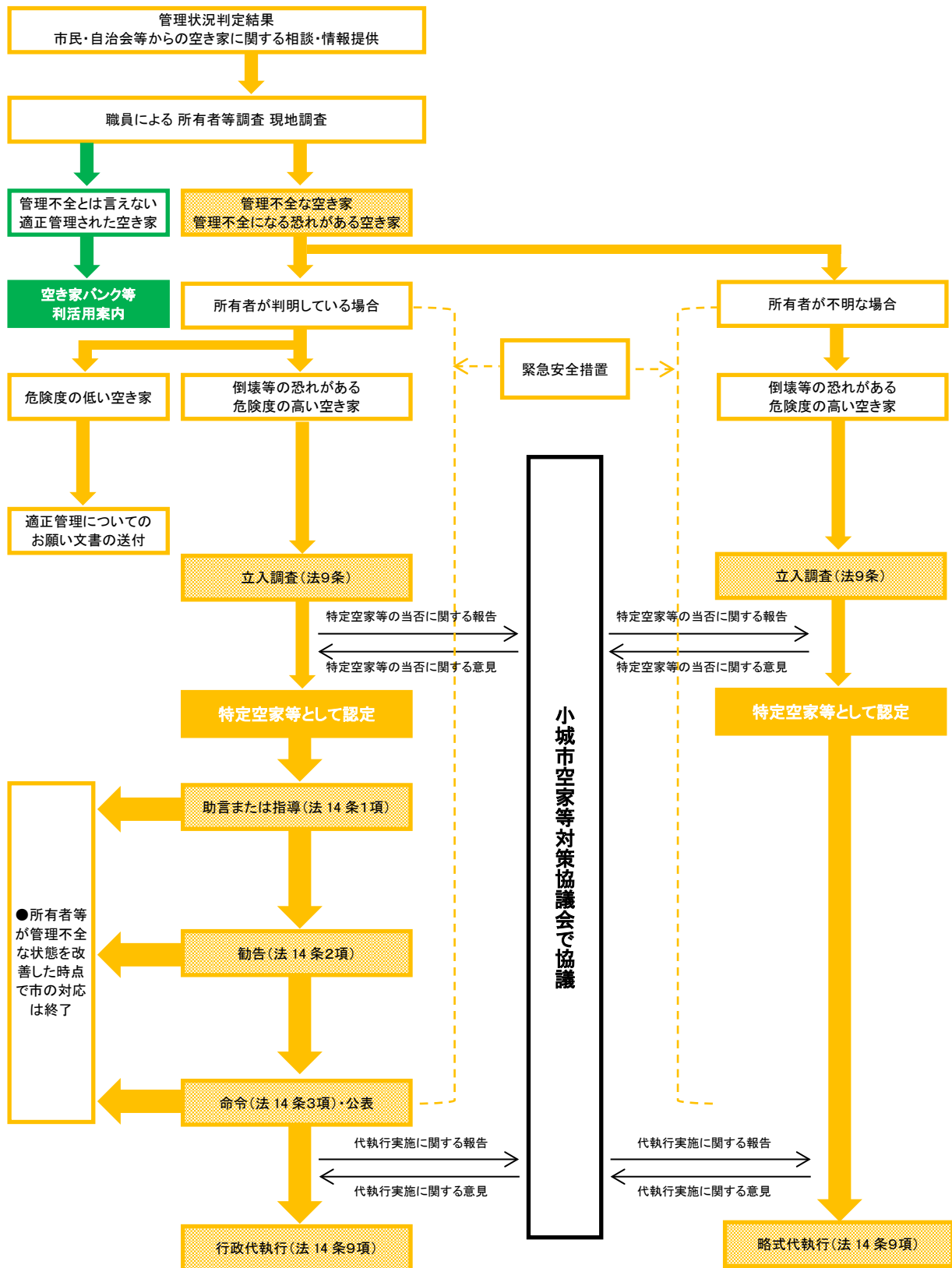
#### ③ 措置

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。

| 措 置            | 内 容                                                                                                                                                                                                                                          |
|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 助言<br>又は<br>指導 | <ul style="list-style-type: none"><li>● 当該特定空家等の状況が改善されていない場合、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」で検討した「破損箇所などの状況」又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。</li><li>● 助言又は指導を行う際は、勧告した場合には土地の「固定資産税の住宅用地の特例」が適用されなくなることを所有者等に周知する。</li></ul> |

| 措 置 | 内 容                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 勸 告 | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 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。</li> <li>● 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。</li> <li>● 勧告を行う場合は、土地の「固定資産税の住宅用地の特例」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。</li> </ul> |
| 命 令 | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 市長は、勧告を行っ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。</li> <li>● 市長は、命令する場合においては、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。</li> </ul>                                                            |
| 公 表 | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 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。</li> </ul>                                                       |
| 代執行 | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 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 項の規定に基づき代執行を実施する。</li> </ul>                                                                      |

図表 13:【小城市 特定空家等に対する措置のイメージ図】



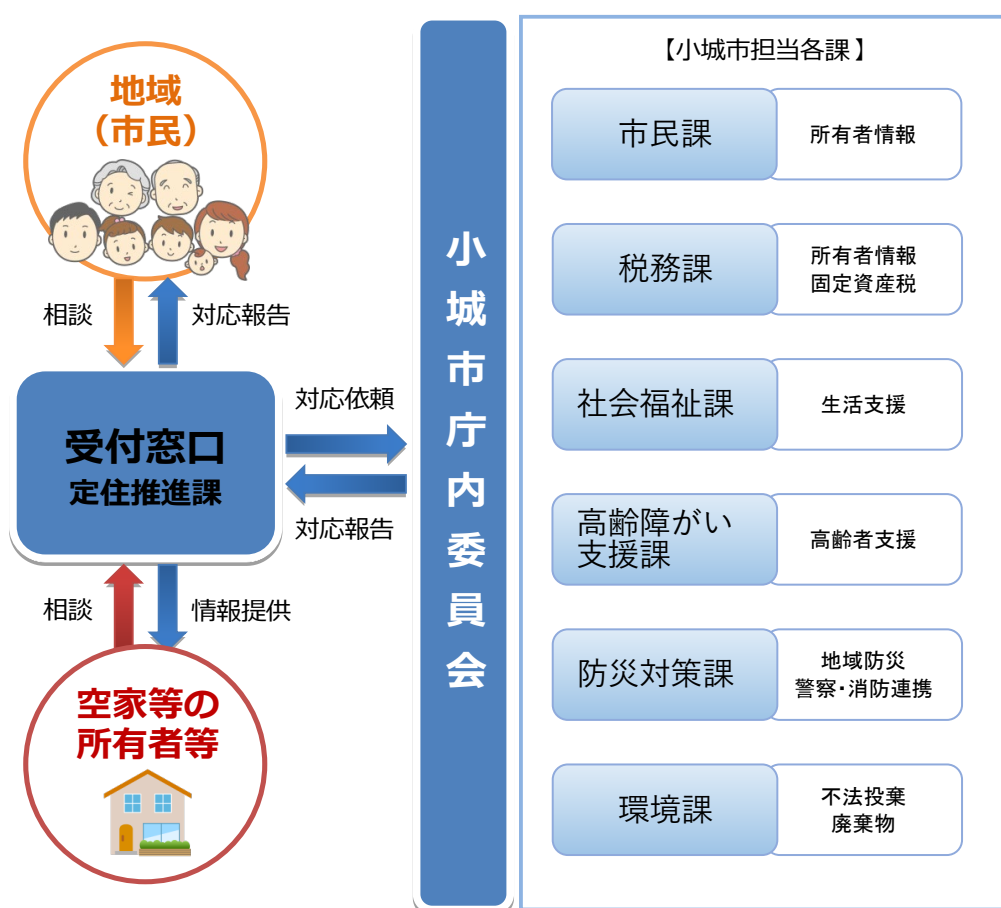
## 第5節 推進体制の整備

本市においては、小城市庁内委員会及び小城市空家等対策協議会を設置・運営し、庁内の関連部署、外部専門団体（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）小城市庁内委員会

空家等に関する相談体制については、受付窓口を一元化し、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庁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:【小城市庁内委員会 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      | ・所有者調査に係る戸籍等の情報提供等                                                                                                                                 |
|     | 税務課      | ・固定資産課税情報の活用による空き家等の所有者情報に関する事項<br>・特定空き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      | ・空き家及びその敷地内における不法投棄、廃棄物等生活環境に関する事項                                                                                                                 |
| 福祉部 | 社会福祉課    | ・住宅確保要配慮者（低所得者、被災者、子育て世帯）への生活支援事業に関する事項<br>・空き家予備者（独居者の施設入所者等）に関する事項                                                                               |
|     | 高齢障がい支援課 | ・高齢者への啓発協力に関する事項                                                                                                                                   |
| 建設部 | 定住推進課    | ・空き家等全般に関する相談窓口<br>・定住促進事業との連携、空き家等の活用に関する事項等<br>・地域振興に関する空き家利活用に関する事項<br>・所有者との連絡調整<br>・法令に基づく措置の実施<br>・市内に存在する大学の学生向け（シェアハウス）の支援に向けた空き家利活用に関する事項 |
| 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<br>・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  | 空家等の適切な管理対策及び空家等対策計画の作成・変更等に関する協議を行うため、市長のほか、地域住民、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 担任意務 | 次に掲げる事項について調査審議する。<br>(1) 空家等の適切な管理及び対策の推進に関すること。<br>(2) 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。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 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  | <p>小城市空家等対策協議会は、委員10人以内で組織し、市長のほか、住民の代表者、学識経験者及び市民その他市長が必要と認める者で構成されている。</p> <p>           会長      小城市長<br/>           委員      小城市区長連絡協議会<br/>           委員      女性人材バンク<br/>           委員      佐賀県弁護士会<br/>           委員      佐賀県司法書士会<br/>           委員      佐賀土地家屋調査士会<br/>           委員      佐賀地方法務局<br/>           委員      小城警察署<br/>           委員      小城消防署<br/>           委員      佐賀土木事務所         </p> |

### (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・近隣市町及び関係機関、民間の関係団体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        | 法的助言<br>相続に関する相談及び調査、財産の所有権移転手続き           |
| 土地家屋調査士・不動産鑑定士等 | 空き家利活用の相談等<br>空き家の売却に関する助言                 |
| 不動産業者           | 所有者等の空き家利活用相談、空き家バンクの充実等<br>土地・家屋の売却に関する助言 |
| 建設業者            | 空き家の解体、改修の相談及び対応等                          |
| 建築士             | 空き家の修繕、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<br>空き家火災予防のための助言            |
| 自治会             | 空き家情報の提供、跡地の管理・利活用等                        |

## 第6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、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状況の変化等により、空家等に対する対策について、必要に応じて変更を検討する。

なお、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。



## 資料編

---

## 1 空家等対策の推進に関する特別措置法

平成二十六年法律第二百二十七号

(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。

(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。

(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つ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つて、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。

（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。

## 2 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

平成 27 年 12 月 21 日

条例第 53 号

(目的)

第 1 条 この条例は、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「法」という。)に定めるもののほか、空家等の適切な管理及び活用の促進に関し必要な事項を定めることにより、市民等の安全で安心な暮らしの実現及び良好な生活環境を保全し、もって活力あるまちづくりの推進に寄与することを目的とする。

(定義)

第 2 条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- (1) 空家等 法第 2 条第 1 項に規定する空家等をいう。
- (2) 特定空家等 法第 2 条第 2 項に規定する特定空家等をいう。
- (3) 所有者等 空家等を所有し、又は管理する者をいう。
- (4) 市民等 市内に居住し、滞在し、勤務し、又は在学する者及び市内に所在する法人その他の団体をいう。

(基本理念)

第 3 条 所有者等、市及び市民等は、適切な管理が行われていない空家等が市民等の安全で安心な暮らし及び良好な生活環境に影響を及ぼしていることを認識し、協働又は協力して空家等の適切な管理及び活用の促進に努めるものとする。

(所有者等の責務)

第 4 条 所有者等は、その社会的責任を自覚し、前条の基本理念(以下「基本理念」という。)にのっとり、自らの責任及び負担において空家等が周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、常に適切にこれを管理しなければならない。

2 所有者等は、空家等の適切な管理又は活用の促進に関し、市又は市民等の取組に協力するよう努めるものとする。

(市の責務)

第 5 条 市は、基本理念にのっとり、空家等の適切な管理及び活用の促進に関する必要な施策を講ずるよう努めるものとする。

2 市は、空家等の適切な管理又は活用の促進に関し、所有者等又は市民等の取組に協力するよう努めるものとする。

(市民等の役割)

第 6 条 市民等は、基本理念にのっとり、市民等同士が連携し、若しくは協働し、又は市と協力して空家等の適切な管理又は活用の促進に関する必要な取組の実施に努めるものとする。

2 市民等は、特定空家等となるおそれのある空家等を発見したときは、市にその情報を提供するよう努めるものとする。

(当事者による解決との関係)

第 7 条 この条例の規定は、空家等の所有者等及び当該空家等に関する紛争の相手方(以下「当事者」という。)が、当事者同士の合意、訴訟その他の当事者による当該紛争の解決を図ることを妨げるものではない。

(公表)

第 8 条 市長は、法第 14 条第 3 項の規定により命令をした場合においては、次に掲げる事項を公表することができる。

- (1) 命令を受けた者の住所及び氏名(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)
- (2) 当該空家等の所在地及び用途
- (3) 命令の内容
- (4) 命ずるに至った事由
- (5) 前各号に掲げるもののほか、市長が必要と認める事項

2 市長は、前項の規定により公表をしようとするときは、あらかじめ、当該公表に係る所有者等に対し、意見を述べる機会を与えなければならない。

(緊急安全措置)

第 9 条 市長は、空家等の状態に起因して、市民等の生命、身体又は財産に被害を及ぼすおそれがあると認めるときは、これを回避するために必要な最小限度の措置(以下「緊急安全措置」という。)を講ずることができる。

2 市長は、前項の緊急安全措置を講じたときは、当該措置に要した費用を当該措置に係る空家等の所有者等から徴収することができる。

(支援等)

第 10 条 市長は、空家等の適切な管理及び空家等の活用等が促進されるように必要な支援その他の措置を講ずるよう努めるものとする。

(空家等対策協議会)

第 11 条 法第 7 条第 1 項の規定に基づき、小城市空家等対策協議会(以下「協議会」という。)を置く。

2 協議会は、次に掲げる事務を所掌する。

- (1) 空家等対策計画の作成及び変更の協議に関すること。
- (2) 特定空家等に対する措置の協議に関すること。
- (3) 前 2 号に掲げるもののほか、市長が必要と認めること。

3 協議会は、委員 10 人以内をもって組織する。

4 前 3 項に定めるもののほか、協議会の組織及び運営について必要な事項は、規則で定める。

(関係機関との連携)

第 12 条 市長は、この条例の目的を達成するために必要があると認めるときは、警察、消防その他の関係機関に必要な協力を求めることができる。

(委任)

第 13 条 この条例に定めるもののほか、この条例の施行に関し必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

(施行期日)

- 1 この条例は、平成 28 年 4 月 1 日から施行する。  
(小城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の一部改正)
- 2 小城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 年小城市条例第 34 号)の一部を次のように改正する。

### 3 空家等実態調査結果

#### (1) 総合判定

##### ① 4項目の判定

空家等建物の項目別調査結果にて、空家等建物の状態及び敷地の状況を把握するための4項目における調査部位ごとに判定を行った。そこで各部位の判定結果を基に空家等建物の総合的な判定を行う。

まず、各4項目がどのような状態であったかその判定結果を以下に示す。判定の方法はそれぞれの部位の判定結果の中で最下位のランクをもってその項目の判定とする。

#### ア. 建物の状態

表 建物の状態

| 判定 | 棟数  | 割合     |
|----|-----|--------|
| A  | 366 | 45.0%  |
| B  | 313 | 38.4%  |
| C  | 109 | 13.4%  |
| D  | 26  | 3.2%   |
| 合計 | 814 | 100.0% |

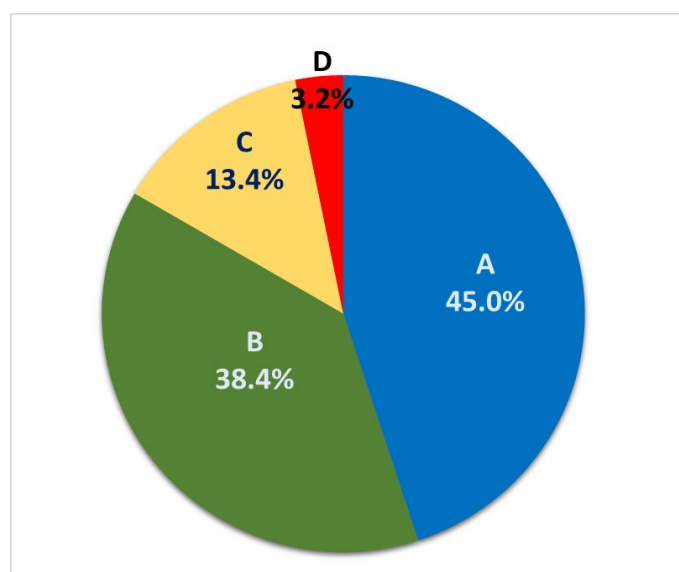
Aは、建物に損傷が無くすぐにでも居住できる状態である。

Bは、一部修繕が必要な建物である。

Cは、利用するためには大規模な修繕が必要となる建物である。

Dは、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である。  
全壊・半壊建物もこれに含まれている。

図「建物の状態」の判定の割合



## イ. 衛生上有害となるおそれのある状態

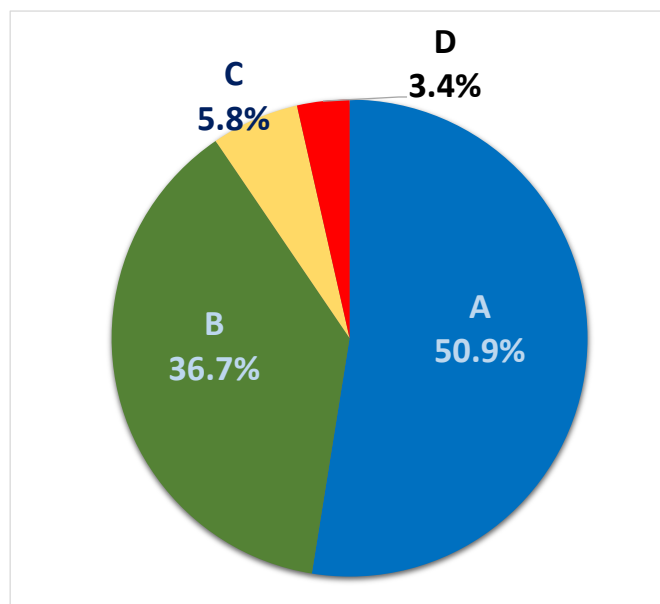
表 衛生上有害となるおそれのある状態

| 判定   | 棟数  | 割合     |
|------|-----|--------|
| A    | 414 | 50.9%  |
| B    | 299 | 36.7%  |
| C    | 47  | 5.8%   |
| D    | 28  | 3.4%   |
| 該当なし | 26  | 3.2%   |
| 合計   | 814 | 100.0% |

※該当なしが26棟有

汚水設備、ごみや廃棄物を調査する項目である。損傷がみられたのは軽微破損であった。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ためである。なお、外観目視では当該部位が確認できなかったため、判定の対象外とした。

図 「衛生上有害となるおそれのある状態」の判定の割合



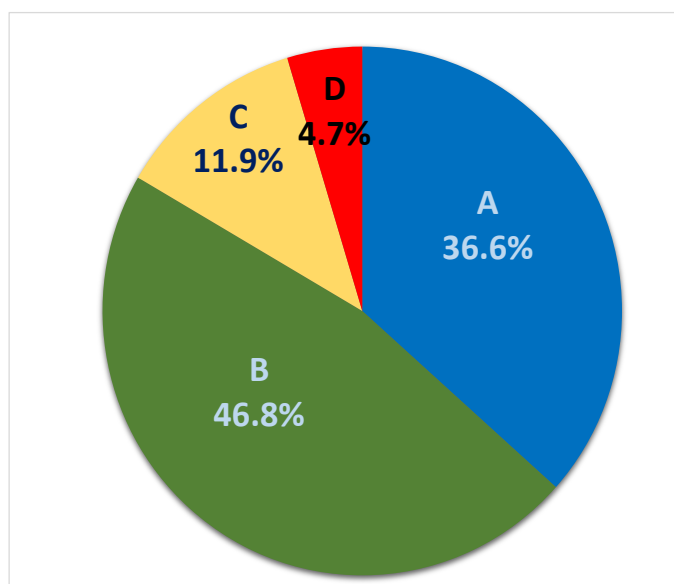
## ウ. 景観を損なっている状態

表 景観を損なっている状態

| 判定 | 棟数  | 割合     |
|----|-----|--------|
| A  | 298 | 36.6%  |
| B  | 381 | 46.8%  |
| C  | 97  | 11.9%  |
| D  | 38  | 4.7%   |
| 合計 | 814 | 100.0% |

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。

図 「景観を損なっている状態」の判定の割合



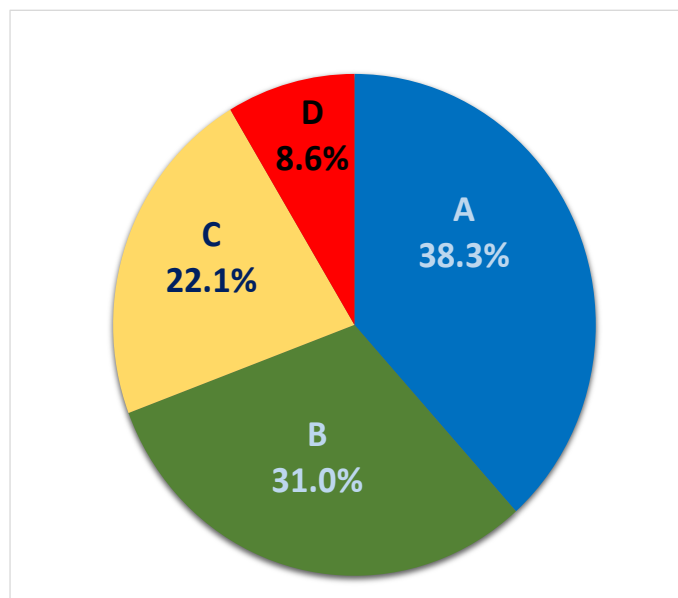
## エ. 周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

表 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

| 判定 | 棟数  | 割合     |
|----|-----|--------|
| A  | 312 | 38.3%  |
| B  | 252 | 31.0%  |
| C  | 180 | 22.1%  |
| D  | 70  | 8.6%   |
| 合計 | 814 | 100.0% |

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、動物の棲息や、有害虫やシロアリが発生していないか、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が流出するおそれはないか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っており、雑草も繁茂していたためで、そのことにより、蚊の大量発生にもつながっていた。Dランクは、上記Cランクとなった要因に加えて、建物の損壊により、建材の飛散のおそれや、こ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ためである。

図 「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」の判定の割合



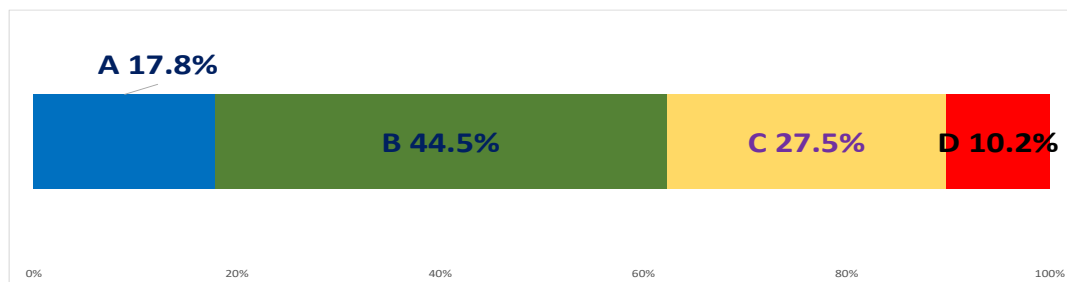
## ② 総合判定

今回の調査により判断した住宅系の空家等建物 814 棟の総合判定結果は以下のとおりである。判定基準は、小城市資料の空家建物の【管理不全な状態】判定基準を利用した。

表 総合判定

| 判 定 | 棟 数 | 割 合    |
|-----|-----|--------|
| A   | 145 | 17.8%  |
| B   | 362 | 44.5%  |
| C   | 224 | 27.5%  |
| D   | 83  | 10.2%  |
| 合 計 | 814 | 100.0% |

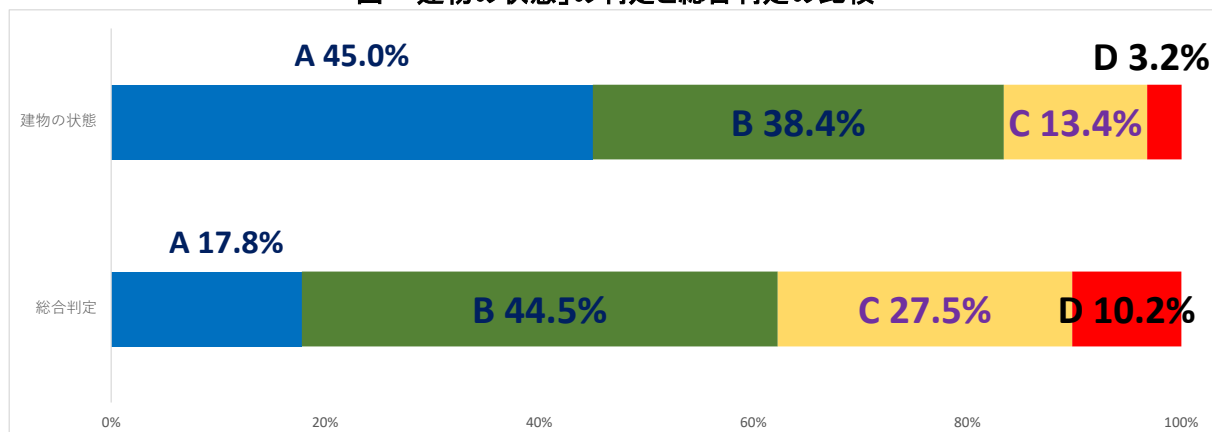
図 総合判定の割合



総合判定は、4項目の判定の結果を基にしている。即ち、住宅系の空家等建物の損傷の程度だけでなく立地する敷地の状況も含めて近隣に対し、景観や環境の保全に悪影響を与えていないかを総合的に判定したものであるため、建物は修繕の必要が無くても敷地の状態が良くなければB以下のランクとなっている。

そこで、4項目中の「建物の状態」の判定結果と、総合判定を比較したものを以下に示す。

図 「建物の状態」の判定と総合判定の比較



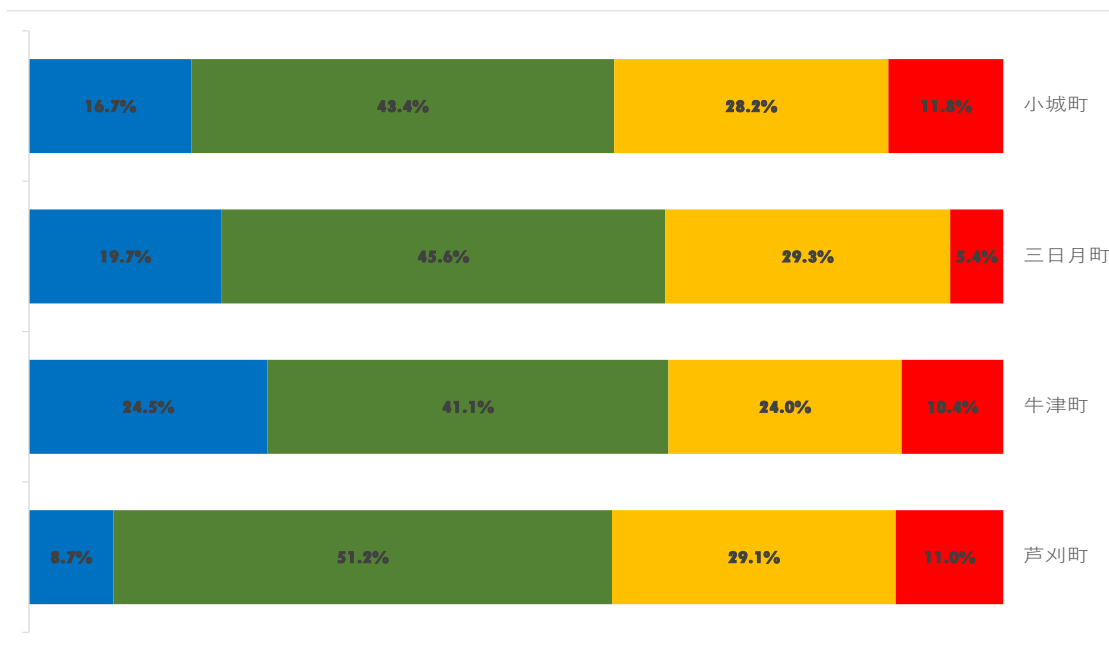
総合判定は、4項目の判定のうち、最下位のランクを選択しているため、「建物の状態」のランク以上に総合判定でランクアップすることはない。よって「建物の状態」の判定でAランクの建物 45.1%が、総合判定では 17.8%に減少しているのは、他の3項目のいずれかで、Bランク以下の判定があったこととなる。この総合判定を町別に集計した結果を以下に示す。

表 総合判定の町別棟数

| 判 定  | A   | B   | C   | D  | 町 計 |
|------|-----|-----|-----|----|-----|
| 小城町  | 58  | 151 | 98  | 41 | 348 |
| 三日月町 | 29  | 67  | 43  | 8  | 147 |
| 牛津町  | 47  | 79  | 46  | 20 | 192 |
| 芦刈町  | 11  | 65  | 37  | 14 | 127 |
| ランク計 | 145 | 362 | 224 | 83 | 814 |

Aランクの棟数が多い町は、小城町の 58 棟であった。Dランクも小城町が最多の 41 棟となっている。次に、町別の総合判定の割合を示す。

図 総合判定の町別割合



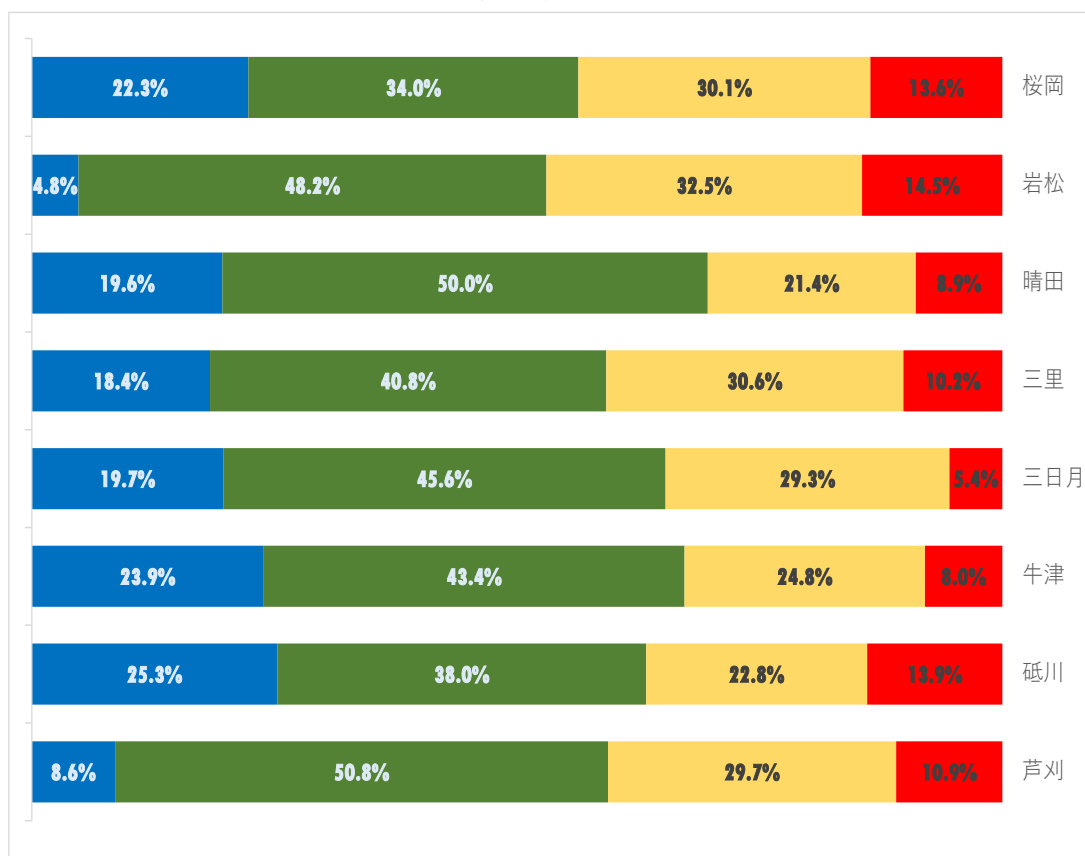
小城町はDランクの棟数は41棟であり、小城町内での割合をみると11.8%で、町別割合でも最も高い比率である。次に、校区別の集計結果を示す。

表 総合判定の校区別棟数

| 判 定   | A   | B   | C   | D  | 校区計 |
|-------|-----|-----|-----|----|-----|
| 桜岡地区  | 23  | 35  | 32  | 14 | 104 |
| 岩松地区  | 4   | 40  | 27  | 12 | 83  |
| 晴田地区  | 22  | 56  | 24  | 10 | 112 |
| 三里地区  | 9   | 20  | 15  | 5  | 49  |
| 三日月地区 | 29  | 67  | 43  | 8  | 147 |
| 牛津地区  | 27  | 49  | 28  | 9  | 113 |
| 砥川地区  | 20  | 30  | 18  | 11 | 79  |
| 芦刈地区  | 11  | 65  | 37  | 14 | 127 |
| ランク計  | 145 | 362 | 224 | 83 | 814 |

町別でAランクが最多であった小城町の58棟の内訳は、桜岡校区が23棟、岩松校区が4棟、晴田校区が22棟、三里校区が9棟であった。次に、校区内の全棟数における総合判定の割合を示す。

図 総合判定の校区別割合



以上の結果より、下記のとおり空き家バンク候補と特定空家候補が想定される。

判 定 表

| 判 定 | 状 態         | 空き家バンク      |
|-----|-------------|-------------|
| A   | 居住可能        | 可能          |
| B   | 補修すれば可能（軽微） | 可能          |
| C   | 補修すれば可能（重大） | 不可能（特定空家候補） |
| D   | 不可能         | 不可能（特定空家）   |

## (2) 意向調査の実施

描出された空き家等の敷地の地番を地番図等により特定し、固定資産課税台帳（土地台帳、家屋台帳）を利用して、統合処理を行い、空き家等管理者を特定した。特定された空き家等管理者に対し、意向を把握するための調査を行った。調査手法は空き家等の啓発資料及び調査票（アンケート）を発送、回収し集計・分析を行った。

図 意向調査アンケート送付

The collage includes several documents:

- Survey Form:** A form titled '小城市 空き家バンク' with fields for name, address, and contact information. It includes a section for '空き家に関するお問い合わせ' and a section for '空き家の状況'.
- 空き家 どうしていますか？:** A flyer with the title '空き家 どうしていますか？' and a subtitle '小城市 空き家バンク'. It includes a section for '空き家の活用' and a section for '空き家の売却'.
- 小城市 空き家バンク:** A flyer with the title '小城市 空き家バンク' and a subtitle '空き家の活用'. It includes a section for '空き家の活用' and a section for '空き家の売却'.
- 危険な空き家等危険(特)する場合に受けられる補助:** A flyer with the title '危険な空き家等危険(特)する場合に受けられる補助' and a subtitle '補助金'. It includes a section for '補助金の申請' and a section for '補助金の交付'.

The detailed survey form is titled '小城市 空き家等所有者(管理)者に関する意向調査'. It includes a section for '調査票の記入方法' and a section for '調査票の記入例'.

**調査票の記入方法**

1. 調査票の記入は、調査票の上部の「調査票の記入方法」に従って行います。
2. 調査票の記入は、調査票の下部の「調査票の記入例」に従って行います。
3. 調査票の記入は、調査票の下部の「調査票の記入例」に従って行います。

**調査票の記入例**

1. 調査票の記入は、調査票の上部の「調査票の記入方法」に従って行います。

2. 調査票の記入は、調査票の下部の「調査票の記入例」に従って行います。

3. 調査票の記入は、調査票の下部の「調査票の記入例」に従って行います。

## ① 意向調査（アンケート）の回答

871 件の管理者に対して 495 件の回答を得ることができた。  
回答率は 56.8%と高い回答率であった。

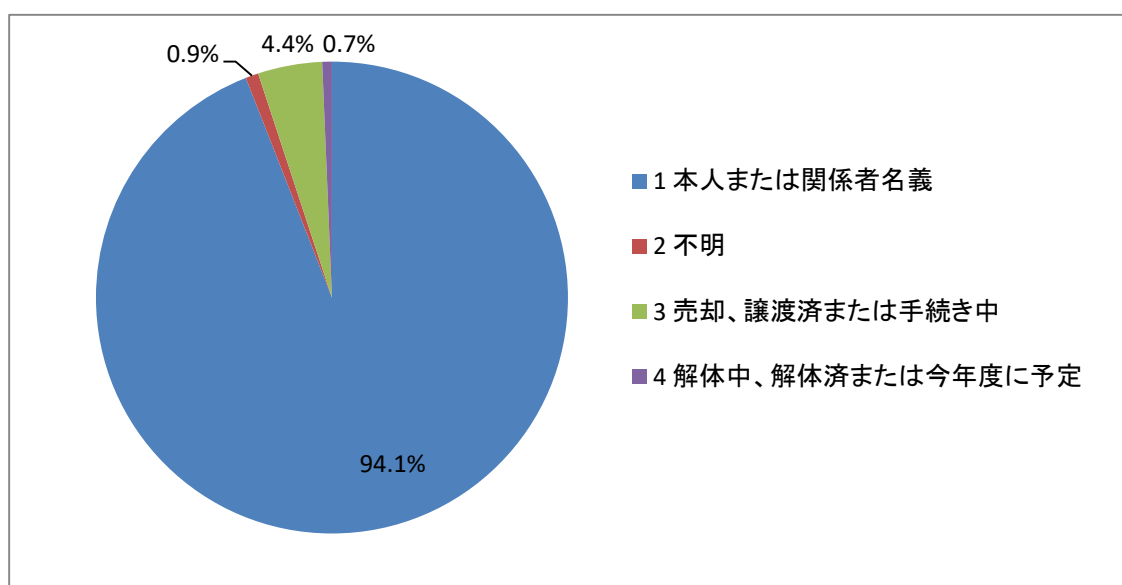
## ② 意向調査（アンケート）の結果

各設問の回答結果は以下のとおりとなった。

問 1. 対象となる住宅についてお伺いします。

(1) あなた又は関係者が所有、管理していると思われる住宅（空き家位置及び現況写真参照）について確認します。対象住宅の所在地情報について、下記の内容で誤りがないか確認し、1～4 の中で当てはまるものを一つ選択してください。

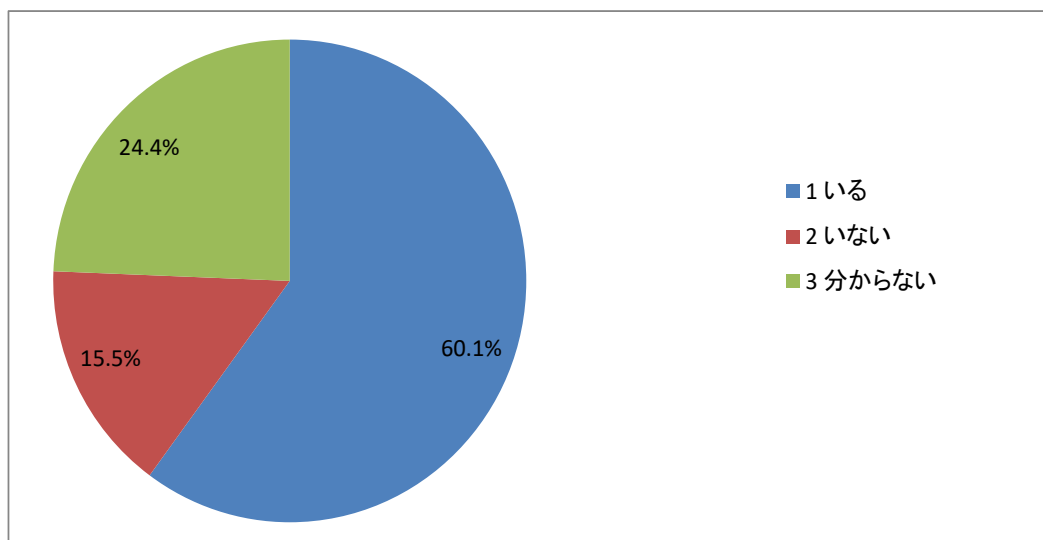
| 番 号 | 内 容              | 件数  | 割 合   |
|-----|------------------|-----|-------|
| 1   | 本人または関係者名義       | 427 | 94.1% |
| 2   | 不明               | 4   | 0.9%  |
| 3   | 売却、譲渡済または手続き中    | 20  | 4.4%  |
| 4   | 解体中、解体済または今年度に予定 | 3   | 0.7%  |



対象住宅の所在地情報については、「本人または関係者名義」が 94.1%となっており、大半を占めている。また、「売却、譲渡または手続き中」は、わずかながら 4.4%となっている。

(2) 問1-(1)で「本人または関係者のものである」と答えた方に伺います。  
該当する住宅を今後、相続される可能性がある方はいますか。(1つ選択)

| 番号 | 内 容   | 件数  | 割 合   |
|----|-------|-----|-------|
| 1  | いる    | 259 | 60.1% |
| 2  | いない   | 67  | 15.5% |
| 3  | 分からない | 105 | 24.4% |

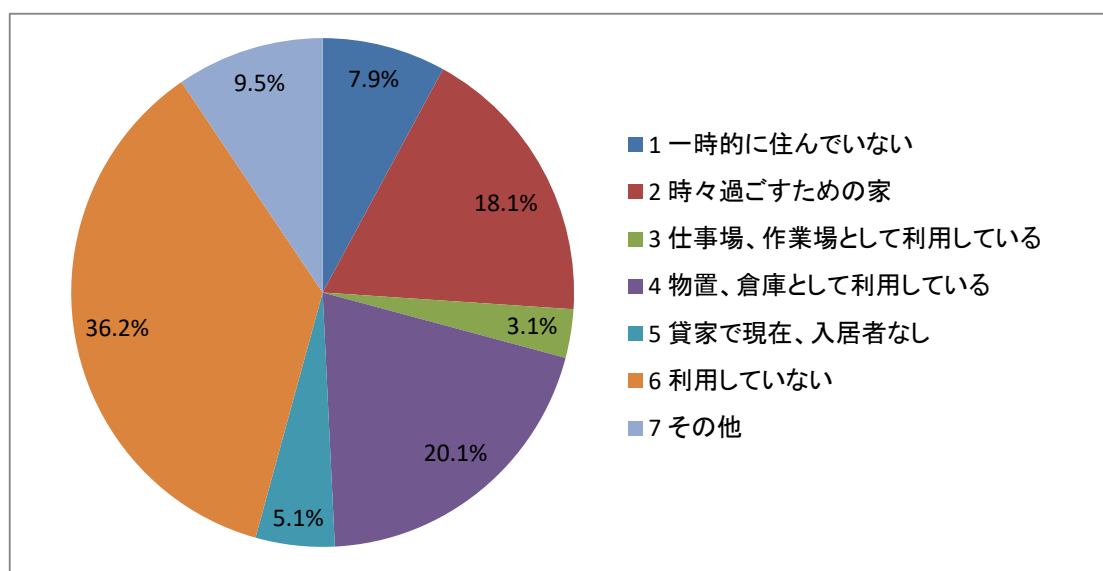


対象住宅を相続者の有無については、「いる」が60.1%となっている。また、「いない」、「分からない」をあわせると39.9%で、相続者がいる方が全体の6割と半数以上を占めている。

問2. 対象住宅の現状についてお伺いします。

現在、対象住宅はどのような状態となっていますか。

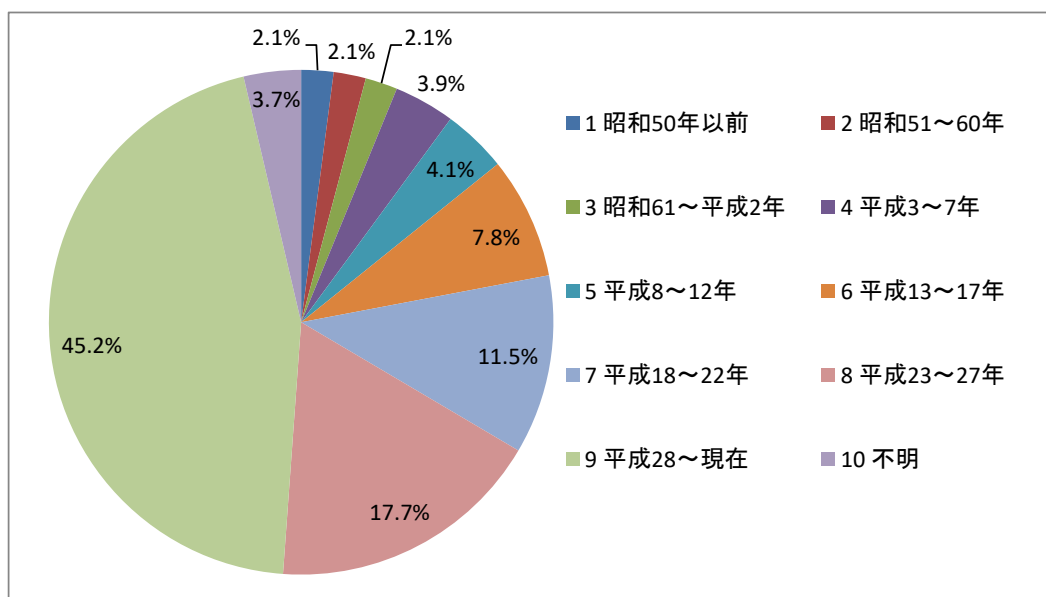
| 番号 | 内 容              | 件数  | 割 合   |
|----|------------------|-----|-------|
| 1  | 一時的に住んでいない       | 36  | 7.9%  |
| 2  | 時々過ごすための家        | 82  | 18.1% |
| 3  | 仕事場、作業場として利用している | 14  | 3.1%  |
| 4  | 物置、倉庫として利用している   | 91  | 20.1% |
| 5  | 貸家で現在、入居者なし      | 23  | 5.1%  |
| 6  | 利用していない          | 164 | 36.2% |
| 7  | その他              | 43  | 9.5%  |



対象住宅の現状については、「利用していない」が 36.2%で最も多く、次いで「物置、倉庫として利用している」が 20.1%、「時々過ごすための家」が 18.1%となっている。

(1) 対象住宅に住まなくなったのはいつ頃からですか。

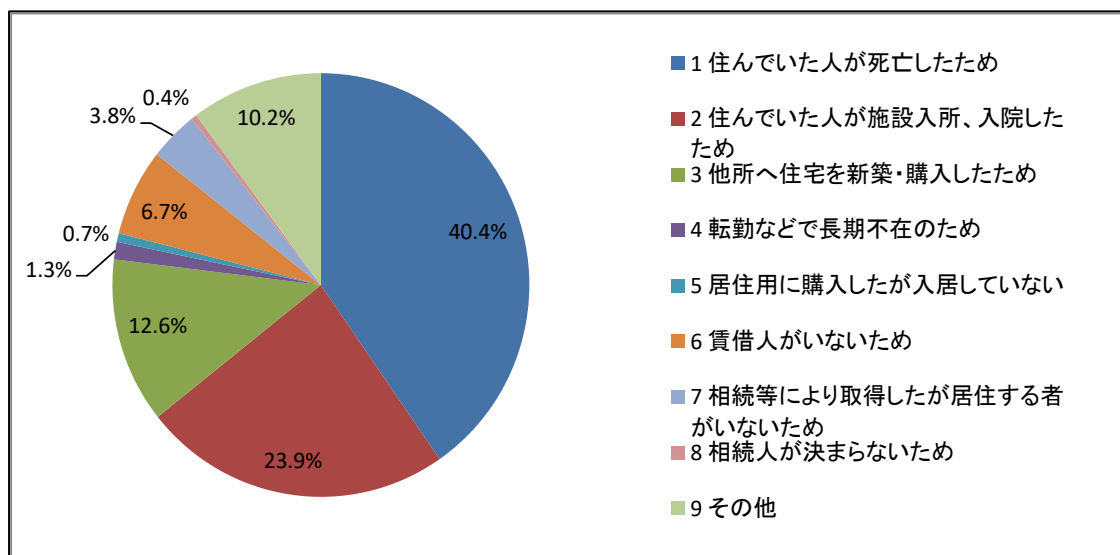
| 番号 | 内 容          | 件数  | 割 合   |
|----|--------------|-----|-------|
| 1  | 昭和 50 年以前    | 9   | 2.1%  |
| 2  | 昭和 51～60 年   | 9   | 2.1%  |
| 3  | 昭和 61～平成 2 年 | 9   | 2.1%  |
| 4  | 平成 3～7 年     | 17  | 3.9%  |
| 5  | 平成 8～12 年    | 18  | 4.1%  |
| 6  | 平成 13～17 年   | 34  | 7.8%  |
| 7  | 平成 18～22 年   | 50  | 11.5% |
| 8  | 平成 23～27 年   | 77  | 17.7% |
| 9  | 平成 28～現在     | 197 | 45.2% |
| 10 | 不明           | 16  | 3.7%  |



対象住宅に住まなくなった時期については、「平成 28～現在」(約 5 年以内)が 45.2%で最も多く、次いで「平成 23～27 年」(約 10 年以内)が 17.7%、「平成 18～22 年」(約 15 年以内)が 11.5%となっている。一方で、「平成 8～12 年」以前(約 20 年以上前)に住まなくなった住宅は 14.3%となっている。

(2) 対象住宅に住まなくなった理由は何ですか。(1つ選択)

| 番号 | 内 容                    | 件数  | 割 合   |
|----|------------------------|-----|-------|
| 1  | 住んでいた人が死亡したため          | 182 | 40.4% |
| 2  | 住んでいた人が施設入所、入院したため     | 108 | 23.9% |
| 3  | 他所へ住宅を新築・購入したため        | 57  | 12.6% |
| 4  | 転勤などで長期不在のため           | 6   | 1.3%  |
| 5  | 居住用に購入したが入居していない       | 3   | 0.7%  |
| 6  | 賃借人がいないため              | 30  | 6.7%  |
| 7  | 相続等により取得したが居住する者がいないため | 17  | 3.8%  |
| 8  | 相続人が決まらないため            | 2   | 0.4%  |
| 9  | その他                    | 46  | 10.2% |

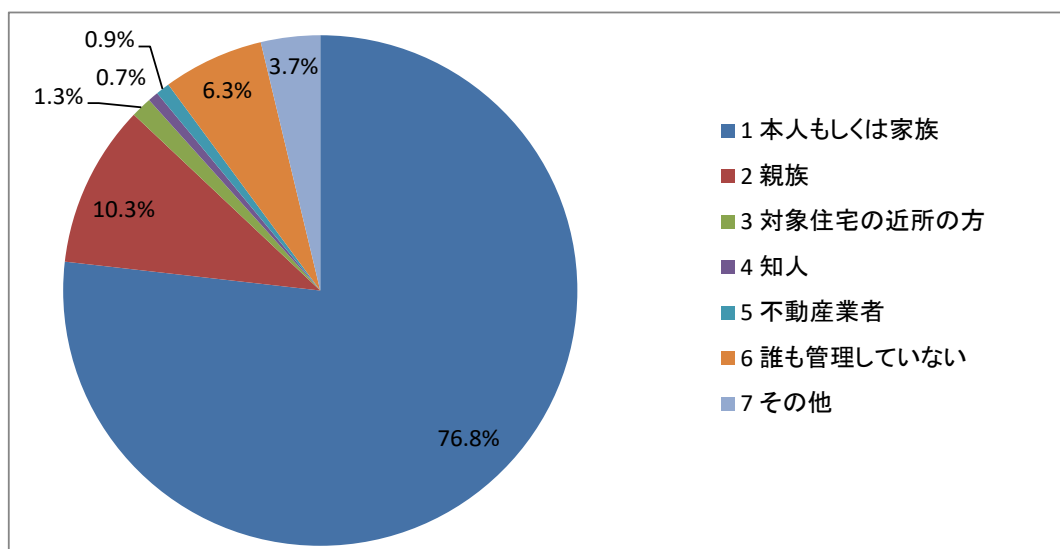


対象住宅に住まなくなった理由については、「住んでいた人が死亡したため」が 40.4%で最も多く、次いで「住んでいた人が施設入所、入院したため」が 23.9%、「他所へ住宅を新築・購入したため」が 12.6%となっている。

問3. 対象住宅の管理についてお伺いします。

(1) 現在、対象住宅の管理はどなたがされていますか。(1つ選択)

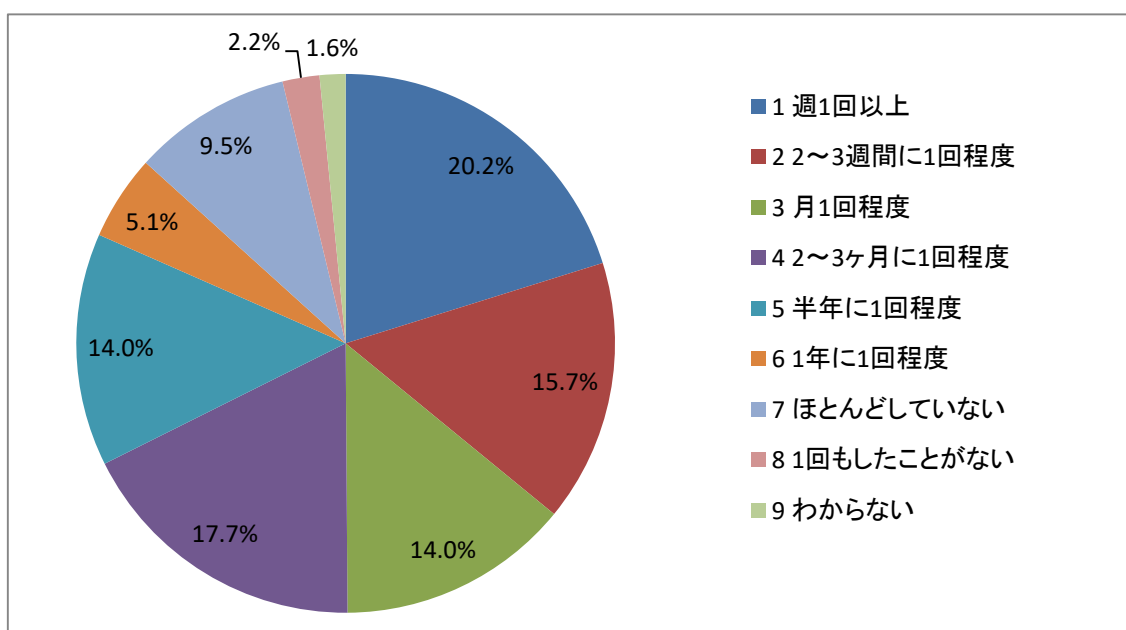
| 番号 | 内 容       | 件数  | 割 合   |
|----|-----------|-----|-------|
| 1  | 本人もしくは家族  | 351 | 76.8% |
| 2  | 親族        | 47  | 10.3% |
| 3  | 対象住宅の近所の方 | 6   | 1.3%  |
| 4  | 知人        | 3   | 0.7%  |
| 5  | 不動産業者     | 4   | 0.9%  |
| 6  | 誰も管理していない | 29  | 6.3%  |
| 7  | その他       | 17  | 3.7%  |



対象住宅の実際の管理者については、「本人もしくは家族」が76.8%、「親族」が10.3%で、80%以上が身内で管理している。また、「誰も管理していない」が6.3%となっている。

(2) 対象住宅及び敷地の維持・管理はどのくらいの割合で行っていますか。  
(1つ選択)

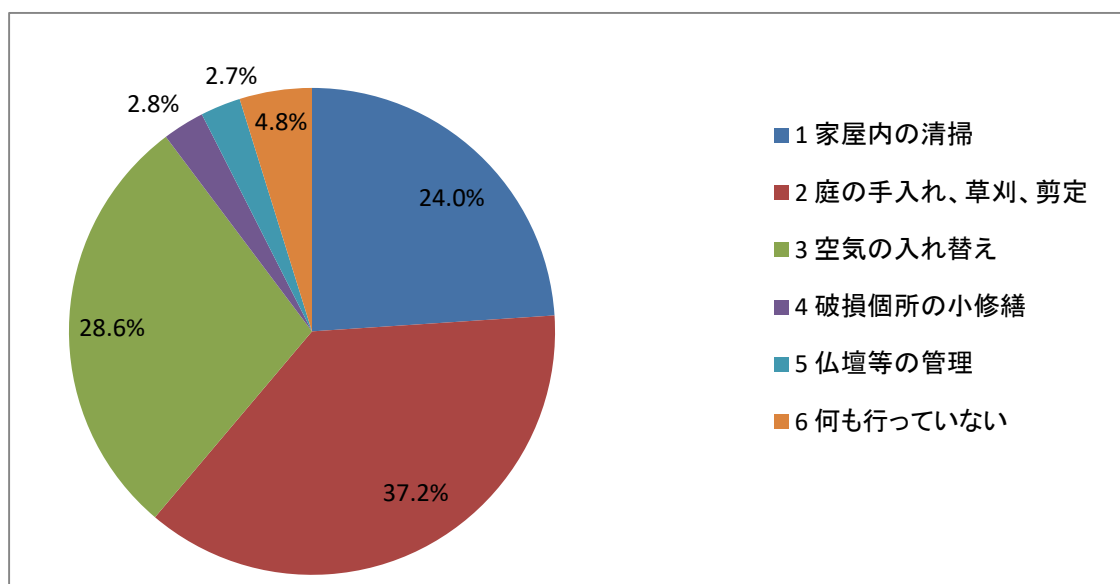
| 番号 | 内 容           | 件数 | 割 合   |
|----|---------------|----|-------|
| 1  | 週 1 回以上       | 91 | 20.2% |
| 2  | 2～3 週間に 1 回程度 | 71 | 15.7% |
| 3  | 月 1 回程度       | 63 | 14.0% |
| 4  | 2～3 ヶ月に 1 回程度 | 80 | 17.7% |
| 5  | 半年に 1 回程度     | 63 | 14.0% |
| 6  | 1 年に 1 回程度    | 23 | 5.1%  |
| 7  | ほとんどしていない     | 43 | 9.5%  |
| 8  | 1 回もしたことがない   | 10 | 2.2%  |
| 9  | わからない         | 7  | 1.6%  |



対象住宅の維持・管理の頻度については、「週 1 回以上」が 20.2%で最も多く、次いで「2～3 ヶ月に 1 回程度」が 17.7%となっている。その他は、「2～3 週間に 1 回程度」から「半年に 1 回程度」までそれぞれ 14～15%となっている。

(3) 対象住宅及び敷地の維持・管理について、どのようなことを行っていますか。(複数選択可)

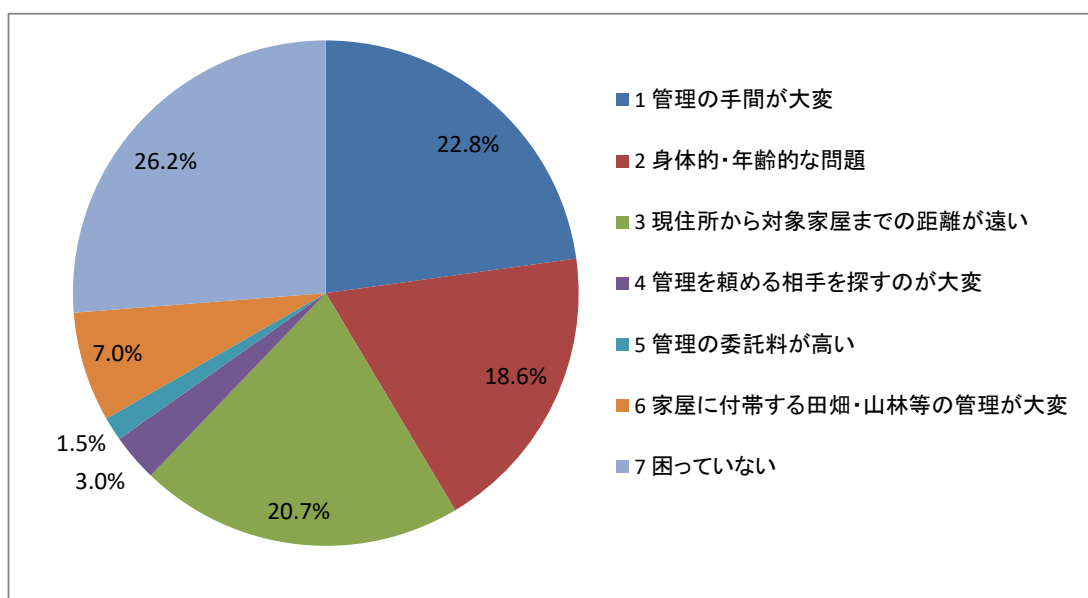
| 番号 | 内 容         | 件数  | 割 合   |
|----|-------------|-----|-------|
| 1  | 家屋内の清掃      | 224 | 24.0% |
| 2  | 庭の手入れ、草刈、剪定 | 348 | 37.2% |
| 3  | 空気の入れ替え     | 267 | 28.6% |
| 4  | 破損個所の小修繕    | 26  | 2.8%  |
| 5  | 仏壇等の管理      | 25  | 2.7%  |
| 6  | 何も行っていない    | 45  | 4.8%  |



対象住宅及び敷地の具体的な維持・管理行為については、「庭の手入れ、草刈、剪定」が 37.2%で最も多く、次いで「空気の入れ替え」が 28.6%、「家屋内の清掃」が 24.0%となっている。一方で、「何も行っていない」が 4.8%となっている。

(4) 対象住宅及び敷地の維持・管理について、困っていることは何ですか。  
(複数選択可)

| 番号 | 内 容                 | 件数  | 割 合   |
|----|---------------------|-----|-------|
| 1  | 管理の手間が大変            | 120 | 22.8% |
| 2  | 身体的・年齢的な問題          | 98  | 18.6% |
| 3  | 現住所から対象家屋までの距離が遠い   | 109 | 20.7% |
| 4  | 管理を頼める相手を探すのが大変     | 16  | 3.0%  |
| 5  | 管理の委託料が高い           | 8   | 1.5%  |
| 6  | 家屋に付帯する田畑・山林等の管理が大変 | 37  | 7.0%  |
| 7  | 困っていない              | 138 | 26.2% |

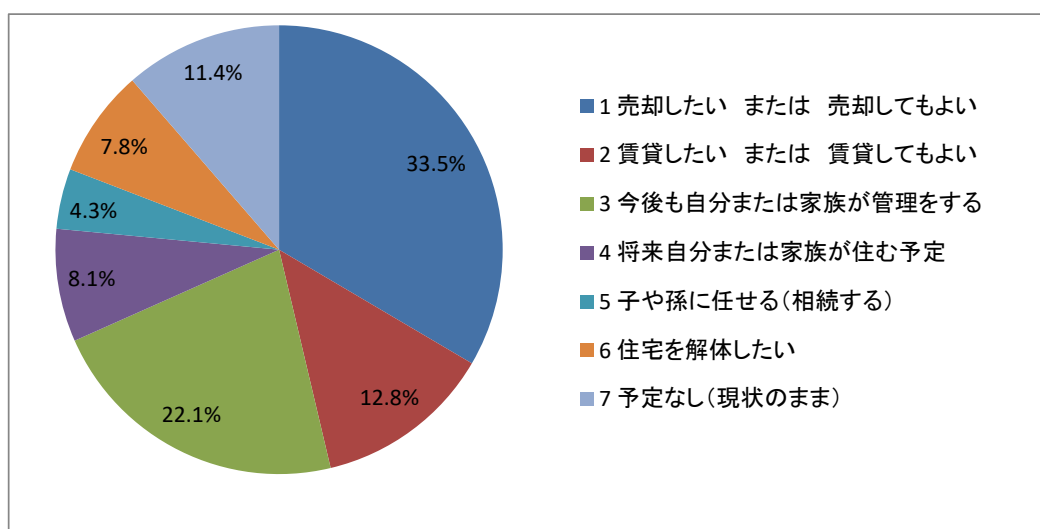


対象住宅及び敷地の維持・管理で困っていることについては、「困っていない」が 26.2%で最も多く、次いで「管理の手間が大変」が 22.8%、「現住所から対象家屋までの距離が遠い」が 20.7%となっている。また、「身体的・年齢的な問題」が 18.6%となっている。

問4. 対象住宅の今後の活用についてお伺いします。

(1) 対象住宅の今後の活用について、どのようにお考えですか。(複数選択可)

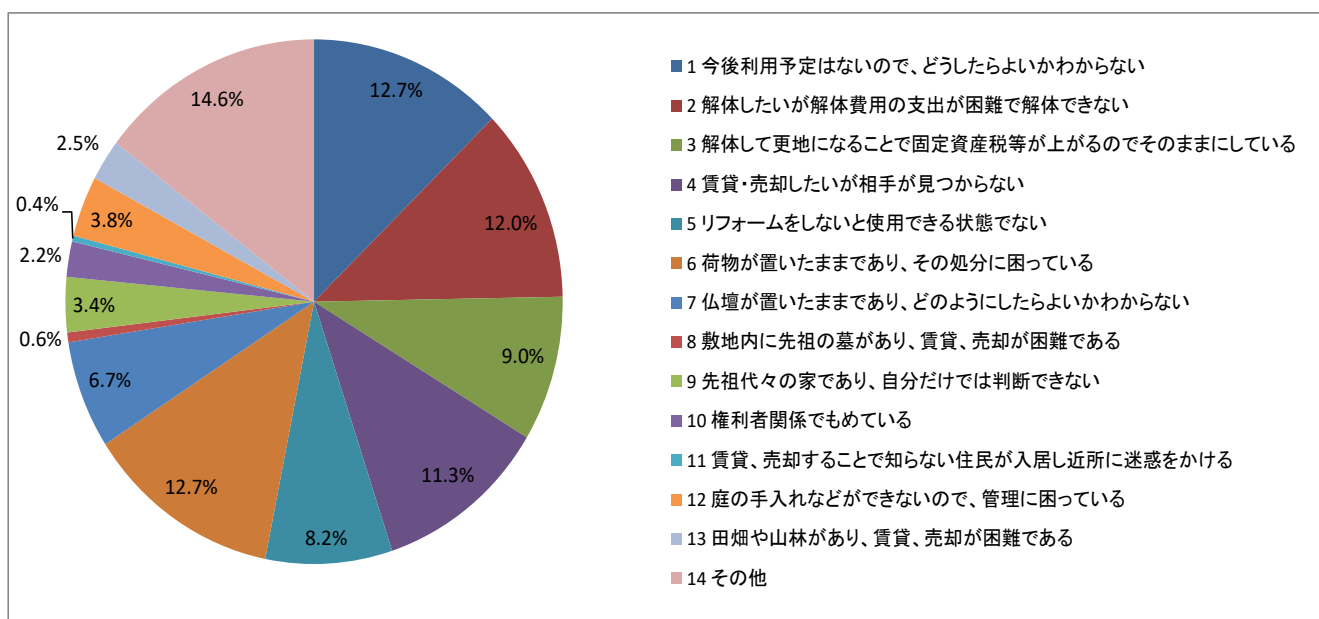
| 番号 | 内 容              | 件数  | 割 合   |
|----|------------------|-----|-------|
| 1  | 売却したいまたは売却してもよい  | 185 | 33.5% |
| 2  | 賃貸したいまたは賃貸してもよい  | 71  | 12.8% |
| 3  | 今後も自分または家族が管理をする | 122 | 22.1% |
| 4  | 将来自分または家族が住む予定   | 45  | 8.1%  |
| 5  | 子や孫に任せる(相続する)    | 24  | 4.3%  |
| 6  | 住宅を解体したい         | 43  | 7.8%  |
| 7  | 予定なし(現状のまま)      | 63  | 11.4% |



対象住宅の今後の活用については、「売却したいまたは売却してもよい」が33.5%で最も多く、次いで「今後も自分または家族が管理をする」が22.1%、「賃貸したいまたは賃貸してもよい」が12.8%となっている。また、「住宅を解体したい」が7.8%となっている。

(2) 対象住宅の今後の活用について、困っていることや心配事がありますか。  
(複数選択可)

| 番号 | 内 容                               | 件数  | 割 合   |
|----|-----------------------------------|-----|-------|
| 1  | 今後利用予定はないので、どうしたらよいかわからない         | 105 | 12.7% |
| 2  | 解体したいが解体費用の支出が困難で解体できない           | 99  | 12.0% |
| 3  | 解体して更地になることで固定資産税等が上がるのでそのままにしている | 74  | 9.0%  |
| 4  | 賃貸・売却したいが相手が見つからない                | 93  | 11.3% |
| 5  | リフォームをしないと使用できる状態でない              | 68  | 8.2%  |
| 6  | 荷物が置いたままであり、その処分に困っている            | 105 | 12.7% |
| 7  | 仏壇が置いたままであり、どのようにしたらよいかわからない      | 55  | 6.7%  |
| 8  | 敷地内に先祖の墓があり、賃貸、売却が困難である           | 5   | 0.6%  |
| 9  | 先祖代々の家であり、自分だけでは判断できない            | 28  | 3.4%  |
| 10 | 権利者関係でもめている                       | 18  | 2.2%  |
| 11 | 賃貸、売却することで知らない住民が入居し近所に迷惑をかける     | 3   | 0.4%  |
| 12 | 庭の手入れなどができないので、管理に困っている           | 31  | 3.8%  |
| 13 | 田畑や山林があり、賃貸、売却が困難である              | 21  | 2.5%  |
| 14 | その他                               | 121 | 14.6% |



対象住宅の今後の活用に関する心配事については、多様な意向がある中、「今後利用予定はないので、どうしたらよいかわからない」と「荷物が置いたままであり、その処分に困っている」が12.7%、「解体したいが解体費用の支出が困難で解体できない」が12.0%となっている。また、解体に関連して「解体して更地になることで固定資産税等が上がるのでそのままにしている」が9.0%、「賃貸・売却したいが相手が見つからない」が11.3%となっている。