小城市空家等対策計画

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付け	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	23
第21	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	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41	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	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61	節 近隣住民等からの空家等に関する相談への対応	39
第71		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い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、身体又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】

(定義)

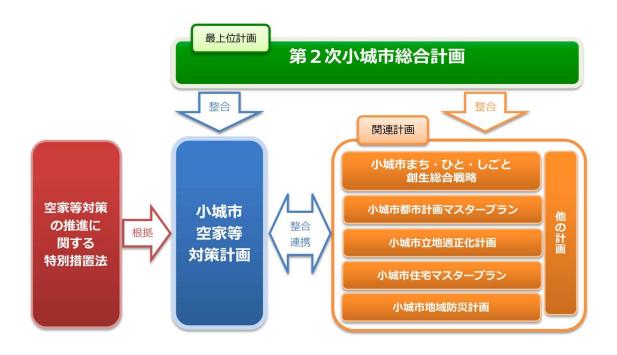
- 第二条 この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地(立木その他の土地に定着する物を含む。)をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。
- 2 この法律において「特定空家等」とは、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等をいう。

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:【本計画の位置付け】



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。

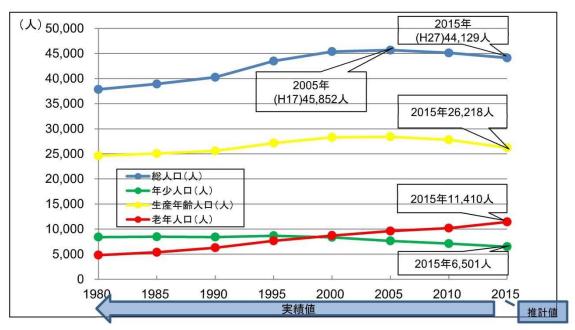
第2章 現状と課題

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。

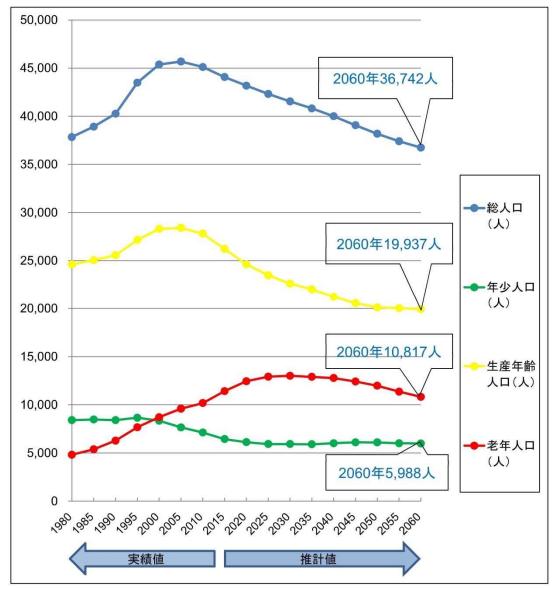
一方、国の「まち・ひと・しごと創生長期ビジョン」に示された人口の中長期展望を勘案して試算した本市人口の将来見通しでは、2060年には36,742人となると推計される。



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

100% H19:82.3% H24:80.4% H28:75.9% (12,355世帯) (12,045世帯) 90% (12,041世帯) 80% 70% -高齢者世帯(割合) 60% 50% ➡ その他世帯(割合) 40% H19:17.7% 30% (2,585世帯) 20% H28:24.1% H24:19.6% 10% (3,824世帯) (3,015世帯) 0% H19 H20 H21 H22 H24 H25 H23 H26 H27 H28

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

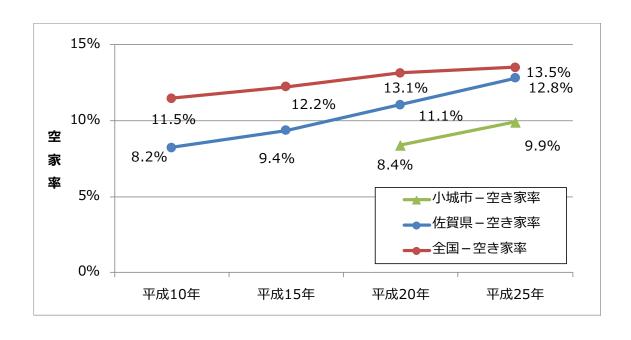
「平成25年度住宅・土地統計調査」では、小城市の空家率は9.9%となっており、 全国平均13.5%、佐賀県平均12.8%に比べると空家率は低い水準にある。

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。

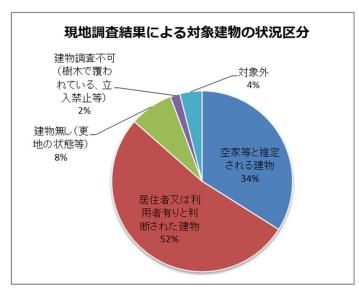
(1) 現地調査結果による空家等建物の抽出

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】

調査対象建物 2,030棟



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



主たる建物	附属する建物 (倉庫、車庫等)
475棟	214棟



専用住宅	店舗併用住宅	店舗、事務所	工場、倉庫、車庫
428棟	15棟	14棟	18棟
合計	443棟		

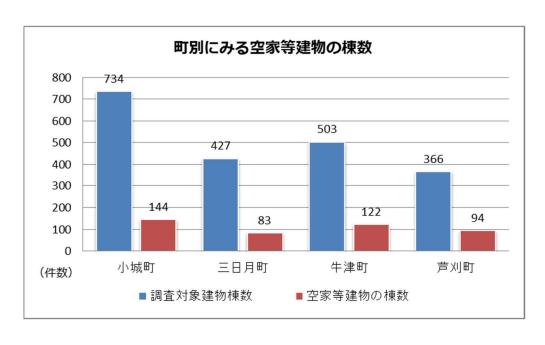
(2) 町別にみる空家等の分布

(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町が最も多く全体の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	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	100.0%

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。

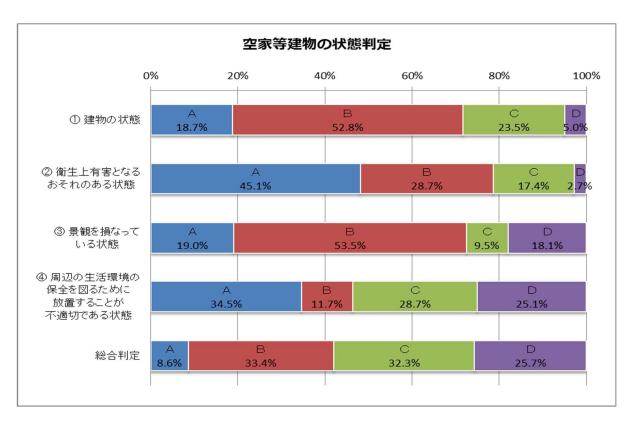
Cランクとなったのは樹木が生い茂り、雑草も繁茂している状態で、蚊の大量発生にもつながっていた。

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、 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 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	③景観を損なって		④周辺の生活環境		⑤総合判定	
			るおそれ	のある状	いる状態		の保全を図るため		*	
			焦	態			に放置す	ることが		
							不適切で	ある状態		
判定	棟数	割合	棟数	割合	棟数	割合	棟数	割合	棟数	割合
Α	83	18.7%	200	45.1%	84	19.0%	153	34.5%	38	8.6%
В	234	52.8%	127	28.7%	237	53.5%	52	11.7%	148	33.4%
С	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 分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に際しての鍵と考えられる。

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(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となっている。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る。

※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、定住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ほしい
- 貸したいので、小城市内の業者団体や窓口を教えてほしい 等

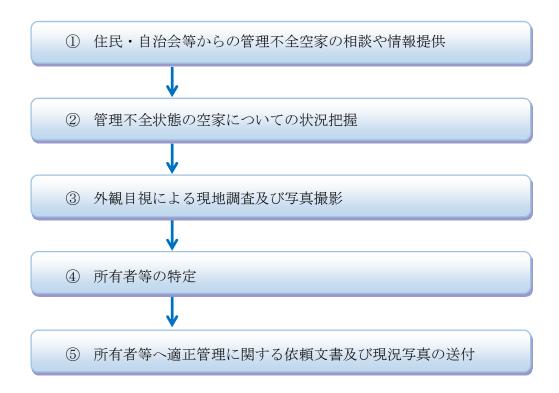
(3) 小城市シルバー人材センターと連携した空家等管理

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

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、又は新 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う。

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と認められるか否か、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か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。

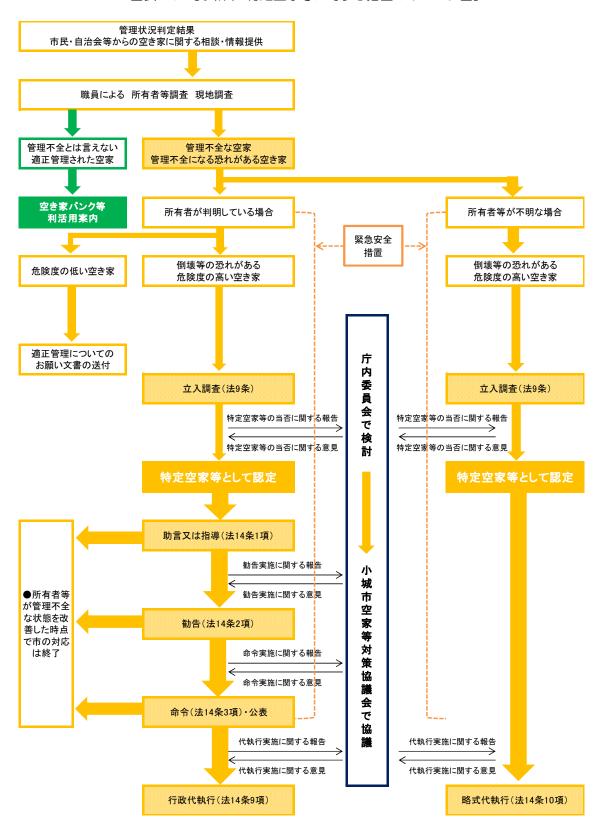
③ 措置

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	 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、定住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	 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。 定住推進課は、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、定住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	 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。 定住推進課は、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。 ・ 小城市長は、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。 ・ 小城市長が命令を行った場合、定住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	 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	 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。 定住推進課は、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、定住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、小城市庁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) 小城市庁内委員会

空家等に関する相談窓口を定住推進課に一元化し、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 計する事前会議としても機能する。

【小城市担当各課】 地域 市民課 所有者情報 小 所有者情報 城 税務課 相談 対応報告 固定資産税 市 対応依頼 庁 受付窓口 社会福祉課 居住支援 内 定住推進課 対応報告 委 員 相談 情報提供 地域防災 防災対策課 警察·消防連携 会 空家等の 不法投棄 環境課 廃棄物

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
	市民課	・所有者不明に係る戸籍等の情報提供等
市民部	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	定住推進課	 ・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 担任事務	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。 会長 小城市長 委員 小城市区長連絡協議会 委員 シルバー人材センター 委員 佐賀県弁護士会 委員 佐賀県司法書士会 委員 佐賀県司法書士会 委員 佐賀県建築士会 委員 佐賀県建築士会 委員 佐賀県建築士会 委員 小城警察署 委員 小城消防署 委員 佐賀土木事務所		

(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、定住推進課を総合窓口とし、一元的に対応する。定住推進課においては、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。

資 料 編

1 空家等対策の推進に関する特別措置法

平成26年11月27日 法律第127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、周辺の生活環境 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 情報であっ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って、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て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、過失がなくて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(過失がなくて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。

(平成二七年政令第五○号で、本文に係る部分は、平成二七年二月二六日から、 ただし書に係る部分は、平成二七年五月二六日から施行)

(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。

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) の概要

背 景

公布日: 平成 26 年 11 月 27 日

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おり、地域住民の生命・身体・財産の保護、生活環境の保全、空家等の活用のため対応が必要(1条) 参考:現在、空家は全国約820万戸(平成25年)、401の自治体が空家条例を制定(平成26年10月)

定義

- 「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条1項)
- 〇 「特定空家等」とは、
 - ① 倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
 - ② 著しく衛生上有害となるおそれのある状態
 - ③ 適切な管理が行われないことにより 著しく景観を損なっている状態
 - 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

にある空家等をいう。(2条2項)

空家等

- 市町村による空家等対策計画の策定
- ・空家等の所在や所有者の調査
- 固定資産税情報の内部利用等
- データベースの整備等
- 適切な管理の促進、有効活用

特定空家等

- ・措置の実施のための立入調査
- 指導→勧告→命令→代執行の措置

施策の概要

国による基本指針の策定・市町村による計画の策定等

- 国土交通大臣及び総務大臣は、空家等に関する施策の基本指針を策定(5条)
- 市町村は、国の基本指針に即した、空家等対策計画を策定(6条)·協議会を設置(7条)
- 都道府県は、市町村に対して技術的な助言、市町村相互間の連絡調整等必要な援助(8条)

空家等についての情報収集

- 〇 市町村長は、
 - 法律で規定する限度において、空家等への調査(9条)
 - ・ 空家等の所有者等を把握するために固定資産税情報の内部利用(10条) 等が可能
- 市町村は、空家等に関するデータベースの整備等を行うよう努力(11条)

空家等及びその跡地の活用

市町村による空家等及びその跡地に関する情報の提供その他これらの活用のための対策の実施(13条)

特定空家等に対する措置(※)

特定空家等に対しては、除却、修繕、立木竹の伐採等の措置の助言又は指導、勧告、命令が可能。 さらに、要件が明確化された行政代執行の方法により強制執行が可能。(14条)

財政上の措置及び税制上の措置等

市町村が行う空家等対策の円滑な実施のために、国及び地方公共団体による空家等に関する施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を行う(15条1項)。

このほか、今後必要な税制上の措置等を行う(15条2項)。

施行日: 平成 27 年 2 月 26 日 (※関連の規定は平成 27 年 5 月 26 日)

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】

「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)」第5条に基づき、国土交通大臣及び総務大臣が定めることとされている。

一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項

- 1 本基本指針の背景
- (1)空家等の現状
- (2)空家等対策の基本的な考え方 ①基本的な考え方
 - ・ 所有者等に第一義的な管理責任
 - ・住民に最も身近な市町村による 空家等対策の実施の重要性 等
- ②市町村の役割
- ・空家等対策の体制整備
- ・空家等対策計画の作成、必要な 措置の実施 等
- ③都道府県の役割
- ・空家等対策計画の作成・実施等 に関する市町村への必要な援助 の実施 等
- ④国の役割
- ・特定空家等対策に関するガイド ラインの策定
- ・必要な財政上の措置・税制上の 措置の実施 等
- 2 実施体制の整備
- (1)市町村内の関係部局による連携体制
- (2)協議会の組織
- (3)空家等の所有者等及び周辺住 民からの相談体制の整備

- 3 空家等の実態把握
- (1)市町村内の空家等の所在等の 把握
- (2)空家等の所有者等の特定及び 意向の把握
- (3)空家等の所有者等に関する情報 を把握する手段
 - ・固定資産税情報の内部利用 等
- <u>4 空家等に関するデータベースの</u> <u>整備等</u>
- 5 空家等対策計画の作成
- 6 空家等及びその跡地の活用の促 進
- 7 特定空家等に対する措置の促進
- ・ガイドラインを参照しつつ、「特定 空家等」の対策を推進
- 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
- (1)財政上の措置
- (2)税制上の措置
- ・空き家の発生を抑制するための所得 税等の特例措置
- ・市町村長による必要な措置の勧告を 受けた「特定空家等」に対する固定 資産税等の住宅用地特例の解除

二 空家等対策計画に関する事項

- 1 効果的な空家等対策計画の作成の推進
- 2 空家等対策計画に定める事項
- (1)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
 - ・重点対象地区の設定、空家等対策の優先順位の明示等
- (2)計画期間
 - ・既存の計画や調査の実施年との整合性の確保 等
- (3)空家等の調査に関する事項
 - ・対象地区、期間、対象など調査内容及び方法の記載 等
- (4)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
- (5)空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項
- (6)特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項
- (7)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
- (8) 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
 - ・各部局の役割分担、組織体制、窓口連絡先などの記載 等
- (9)その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項
 - ・対策の効果の検証、その結果を踏まえた計画の見直し方針 等
- 3 空家等対策計画の公表等
- 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
- 1 空家等の所有者等の意識の涵養と理解増進
- 2 空家等に対する他法令による諸規制等
- 3 空家等の増加抑制策、利活用施策、除却等に対する支援施策等

「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】

市町村が「特定空家等」の判断の参考となる基準等及び「特定空家等に対する措置」に係る手続について、参考となる考え方を示すもの。

第1章 空家等に対する対応

- 1. 法に定義される「空家等」及び「特定空家等」
- 2. 具体の事案に対する措置の検討
- (1)「特定空家等」と認められる空家等に対して法の規定を適用した場合の効果等
 - ・固定資産税等の住宅用地特例に関する措置
- (2)行政関与の要否の判断
- (3)他の法令等に基づく諸制度との関係
- 3 所有者等の特定

第2章 「特定空家等に対する措置」を講ずるに 際して参考となる事項

- ・「特定空家等に関する措置」を講ずるか否かについては、(1)を参 考に、(2)及び(3)に示す事項を勘案して、総合的に判断。
- (1)「特定空家等」の判断の参考となる基準
 - ・空家等の物的状態の判断に際して参考となる基準を別紙に示す。
- (2) 周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがあるか
- (3)悪影響の程度と危険等の切迫性

第3章 特定空家等に対する措置

- 1. 適切な管理が行われていない空家等の所有 4. 特定空家等の所有者等への勧告 者等の事情の把握
- 2. 「特定空家等に対する措置」の事前準備
- (1)立入調査
 - ・明示的な拒否があった場合に、物理的強制 力を行使してまで立入調査をすることはでき ない。
 - ・空家等を損壊させるようなことのない範囲内 (2)関係部局への情報提供 での立入調査は許容され得る。
- (2)データベース(台帳等)の整備と関係部局へ (1)所有者等への事前の通知 の情報提供
 - ・税務部局に対し、空家等施策担当部局から (3)公開による意見の聴取 常に「特定空家等」に係る最新情報を提供
- (3)特定空家等に関係する権利者との調整
 - ・抵当権等が設定されていた場合でも、命令 (5)標識の設置その他国土交通省令・総務省令 8. 必要な措置が講じられた場合の対応 等を行うに当たっては、関係権利者と必ずし も調整を行う必要はない。
- 3. 特定空家等の所有者等への助言又は指導
- (1)特定空家等の所有者等への告知
- (2)措置の内容等の検討

- (1)勧告の実施
 - ・固定資産税等の住宅用地特例から除外され(6)費用の徴収 ることを示すべき。
 - ・勧告は書面で行う。
 - 必要かつ合理的な範囲内
- 5. 特定空家等の所有者等への命令

- (4)命令の実施
 - ・命令は書面で行う。
- で定める方法による公示
- 6. 特定空家等に係る代執行
- (1)実体的要件の明確化
- (2)手続的要件
- (3) 非常の場合又は危険切迫の場合

- (4)執行責任者の証票の携帯及び呈示
- (5)代執行の対象となる特定空家等の中の動産の取扱い
- 7. 過失な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
- ・措置の内容は、規制目的を達成するために (1)「過失がなくて」「確知することができない」場合
 - •不動産登記簿情報、固定資産税情報等を活用せず に、所有者等を特定できなかった場合、「過失がない」 とは言い難い。
 - (2)事前の公告
- (2)所有者等による公開による意見聴取の請求 (3)代執行の対象となる特定空家等の中の動産の取扱い
 - (4)費用の徴収
 - 義務者が後で判明したときは、その者から費用を徴収 できる。
 - - ・所有者等が、勧告又は命令に係る措置を実施し、当 該勧告又は命令が撤回された場合、固定資産税等の 住宅用地特例の要件を満たす家屋の敷地は、特例の 適用対象となる。

ガイドライン [別紙1]~[別紙4]の概要

空家等の物的状態の判断に際して参考となる基準を示すもの。以下は例示であり、これによらない場合も適切に判断していく必要

〔別紙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

- 1. 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。
- (1)建築物が倒壊等するおそれがある。
- イ 建築物の著しい傾斜
- ・基礎に不同沈下がある
- 柱が傾斜している

等

- ロ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等
- ・基礎が破損又は変形している・土台が腐朽又は破損している等
- (2)屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。
 - ・屋根が変形している
- 屋根ふき材が剥落している
- ・壁体を貫通する穴が生じている ・看板、給湯設備等が転倒している
- ・屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している
- 2. 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。
 - ・擁壁表面に水がしみ出し、流出している

箬

築

〔別紙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

- (1)建築物又は設備等の破損等が原因で、以下の状態にある。
 - ・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況である。
 - ・浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生があり、地域 住民の日常生活に支障を及ぼしている。
 - ・排水等の流出による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を 及ぼしている。
- (2)ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある。
 - ・ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に影響を及ぼしている。
 - ・ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、 地域住民の日常生活に影響を及ぼしている。

〔別紙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

- (1)適切な管理が行われていない結果、既存の景観ルールに著しく適合していない状態となっている。
 - ・景観法に基づき景観計画を策定している場合において、当該景観計画に定める建築物又は工作物の形態意匠等の制限に著しく適合していない状態となっている。
 - ・地域で定められた景観保全に係るルールに著しく適合しない状態となっている。 等
- (2)その他、以下のような状態にあり、周囲の景観と著しく不調和な状態である。
 - ・屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている。
 - ・多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。
 - ・立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。

〔別紙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

- (1)立木が原因で、以下の状態にある。
 - ・立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている。 等
- (2) 空家等に住みついた動物等が原因で、以下の状態にある。
 - ・動物のふん尿その他の汚物の放置により、臭気が発生し、地域住民の 日常生活に支障を及ぼしている。
 - ・シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。 等
- (3)建築物等の不適切な管理が原因で、以下の状態にある。
 - ・門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている。 等

5 空家等実態調査結果

1 空家等建物の調査結果

2) 用途、構造及び階層 住宅系空家等建物 443 棟の基本属性(構造及び階層)の集計は以下のとおりである。

□ 住宅系空家等建物の基本属性の集計

用途	構 造	階層	棟 数	割合
		平家	204	46.0%
	木造	2階	214	48.3%
		3階	1	0.2%
		平家	1	0.2%
専用住宅	鉄筋コンクリート造	2階	2	0.5%
		3階	1	0.2%
	鉄骨造	2階	2	0.5%
	軽量鉄骨造	2階	2	0.5%
	C B造	2階	1	0.2%
	木造	平家	2	0.5%
店舗併用住宅	木造	2階	10	2.3%
	鉄骨造		3	0.7%
	合 計		443	100.0%

上記の結果より構造の区分で、木造と非木造(鉄筋コンクリート、鉄骨、軽量鉄骨造)に分けたそれぞれの棟数は以下のとおりである。

□ 木造・非木造別の棟数

構造	棟 数	割合
木造	431	97.3%
非木造	12	2.7%
合 計	443	100.0%

□ 木造·非木造別割合

非木造 **2.**7% 97.3% 木造

今回の調査で住宅系空家等建物は、97.3%が木造建物との結果となった。

2) 全壊·半壊建物

現地調査において著しい損傷がみられる建物、いわゆる全壊ないし、半壊(床面積の 20%以上 70%未満損壊)の建物が全部で30棟確認された。これらは『特定空家等』に該当する可能性があ るため、特段の検討が必要と考えられる。

このうち、用途が住宅系である主たる建物の全壊・半壊建物は22棟であった。この22棟の調査結 果も、次項からの集計に含めて報告を行うこととする。

主たる建物と附属建物の校区別棟数は以下のとおりである。

□ 集計「全壊・半壊建物」 主たる建物と附属建物の校区別棟数

校区	主たる建物		附属建物		棟数計
权区	棟数	建物の用途	棟数	建物の用途	作米女 X 百 I
桜岡	2	(住宅系)	0		2
岩松	1	(住宅系)	1	(倉庫)	2
晴田	8	(住宅系)	3	(倉庫、車庫)	13
	2	(倉庫)	3	(启庠、毕庠)	13
三里	1	(住宅系)	0		1
三日月	2	(住宅系)	1	(倉庫)	3
牛津	2	(住宅系)	1	(住宅系)	3
芦刈	6	(住宅系)	0		6
計	24			6	30

2 総合判定

1) 4 項目の判定

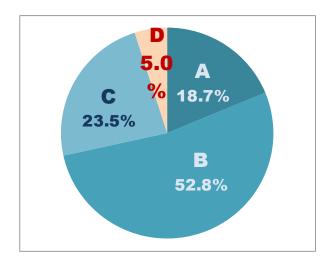
空家等建物の常態及び敷地の状況を把握するための 4 つの項目についてまず調査部位ごとに判定を行い、次に各部位の判定結果を基に空家等建物の総合的な判定を行った。総合判定の結果は以下のとおりである。判定の方法はそれぞれの部位の判定結果の中で最下位のランクをもってその項目の判定とした。なお、各調査部位の判定の基準は別紙のとおりである。

「1.建物の状態」

判定	棟 数	割合
А	83	18.7%
В	234	52.8%
С	104	23.5%
D	22	5.0%
合 計	443	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。234棟で最多であった。
- 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。

□ 「1.建物の状態」の判定の割合



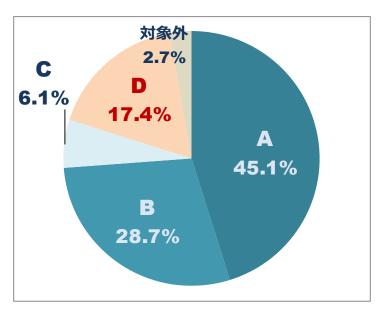
Γ2	街牛	上有害と	かるは	ミチカィ	カあるタト	光能
1 4.	14)工.	上汨古り	_ゆる0	ごこりに	いのるれ	へぶい

判定	棟 数	割合
А	200	45.1%
В	127	28.7%
С	27	6.1%
D	77	17.4%
対象外	12	2.7%
合 計	443	100%

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ためである。 尚、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。

□ 「2. 衛生上有害となるおそれのある状態」の判定の割合



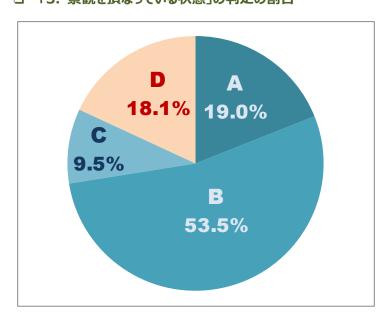
「3. 景観を損なっている状態」

判定	棟 数	割合
А	84	19.0%
В	237	53.5%
С	42	9.5%
D	80	18.1%
合 計	443	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。

□ 「3. 景観を損なっている状態」の判定の割合



「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」
・ 〒・/円だらり エルロタペクロリント	水土で図るために水色することが「足切しめる水流」

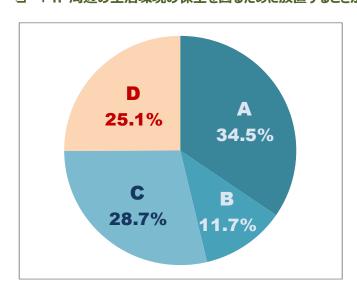
判定	棟 数	割合
А	153	34.5%
В	52	11.7%
С	127	28.7%
D	111	25.1%
合 計	443	100.0%

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、動物が棲息していたり、有害虫やシロアリの発生していないか、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。

□ 「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」の判定の割合

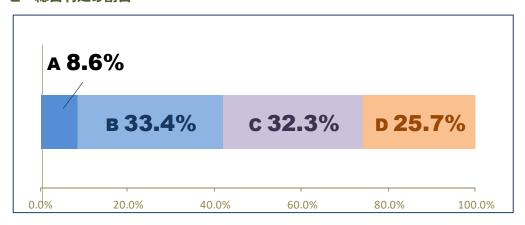


2) 総合判定

今回の調査により判断した住宅系の空家等建物 443 棟の総合判定結果を以下に報告する。 判定は、4 項目の判定結果の中で、最下位のランクをその建物の総合判定とする。

判定	棟 数	割合
А	38	8.6%
В	148	33.4%
С	143	32.3%
D	114	25.7%
合 計	443	100.0%

□ 総合判定の割合



3 敷地の調査結果

1) 接道

敷地に接する道路の確認を行った。

□ 敷地の接道面数と道路幅員

幅員				
接道	4m以上	1.8m~4m未満	1.8m未満	件数
1面	128	151	11	290
2面	53	51	1	105
3面	3	3		6
進入路有り	1	21	20	42
計	185	226	32	443

建築基準法では建築物の敷地は 4m 以上の道路に 2m 以上接しなければならないとある。 そこで、都市計画区域であるか等、個別の条件によっても制限は変わるが、4m以上か未満であるかの区分で集計を行った。

□ 道路幅員の集計

幅員	件数	割合
4m以上	185	41.8%
4m未満	258	58.2%
計	443	100%

上記のように接道する道路幅員の約 6 割が 4m 未満となる結果となった。この区分による町別の集計を以下に示す。

□ 町別道路幅員の集計

	幅員			
町名	4m以上	1.8m~4m未満	1.8m未満	件数
小城町	55	68	21	144
三日月町	30	50	3	83
牛津町	72	45	5	122
芦刈町	28	63	3	94
計	185	226	32	443

上記のように、1.8m 未満が多いのは小城町で 21 件であった。また、4m 以上が 4m 未満の件 数を上回ったのは牛津町だけであった。

2) 隣接建物、道路への影響

調査対象建物が倒壊した場合、隣接建物や道路に影響を与えるか否かの確認を行った。

□ 隣接建物への影響の有無の集計 □ 隣接道路への影響の有無の集計

隣接建物への影響	件数	割合
有り	37	8.4%
無し	406	91.6%
計	443	100%

道路 への影響	件数	割合
有り	33	7.4%
無し	410	92.6%
計	443	100.0%

両方とも影響無しの結果が件数の約9割を占めた。これは当該建物の高さと、隣接する建物ない し道路までの距離との関係であり、言い換えれば立地する敷地の広さを反映した結果でもある。

3) 駐車スペース及びカーポート

本来、空家であるか否かを判断する現地調査の内容には該当しない項目ではあるが、今後の空家対策を講ずる際の物件情報の1つとして有効に利用できるとの観点から、駐車スペース及びカーポート設置の有無を確認することとした。次項の4)敷地内の工作物についても同様の理由によるものである。

この調査結果の集計を以下に示す。

□ 駐車スペースの有無の集計

駐車スペース	件数	割合
有り	296	66.8%
無し	147	33.2%
計	443	100.0%

□ 駐車可能台数の集計

駐車可能台数	件数	割合
1台	151	51.0%
2台	66	22.3%
3台	17	5.7%
4台以上	62	20.9%
計	296	26.7%

約 2/3 にあたる 296 件に駐車スペースが設けられていた。また、これらの駐車スペースの半数となる 151 件は、自動車 1 台が駐車できる広さであった。

次に、カーポートの設置有無の調査結果を以下に示す。

□ カーポートの設置有無の集計

カーボート	件数	割合
有り	55	12.4%
無し	388	87.6%
計	443	12%

□ カーポートの台数別の集計

駐車可能台数	件数	割合
1台用	44	80.0%
2台用	10	18.2%
3台用	1	1.8%
計	55	100%

敷地にカーポートが設置されていたのは 55 件、そのうちの 44 件は 1 台用のカーポートであった。

4) 敷地内の工作物

一般的に、建物が立地する敷地には塀や物置等が設けられている。そこでこれらの工作物の有無と10 坪程度以上の畑の調査を行った。

この調査結果は以下のとおりである。

□ 敷地内工作物の集計

簡易物置	畑	門扉	塀	フェンス	件数
	該	当工作物無	₹U		147
			•		135
		•	•	•	32
			•	•	31
		•	•		26
•					11
•			•	•	11
				•	10
•			•		7
	•				7
•		•	•	•	6
•		•	•		5
	•		•		4
		•			3
	•	•	•	•	2
		•		•	2
•	•				1
•	•	•	•		1
	•		•	•	1
	•		•		1
				計	443

上記項目の工作物が設置されていなかった敷地は 147 件であった。次に多かったのが、135 件の 塀のみの敷地であった。

判定(1) 建物の危険性

N.E.I.	=(1)	建物 砂心族住
		構造(柱•横架材等)
Α	(1)	問題無し
В	<u>(2)</u>	構造材に傾斜、たわみがある。又は一部腐朽している
С	3	
	~	
D	<u>(4)</u>	建物が倒壊している
	<u>(5)</u>	視認できない
		基礎•土台
Α	1	問題無し
В	(2)	基礎の一部に破損がある 土台が一部腐朽、破損している
В	<u>(3)</u>	倒壊まではいかない腐朽、ズレ、破損がある(軽微な損傷)
C	4	倒壊につながる腐朽、ズレ、破損がある(著しい損傷)
D	5	基礎、土台の大部分に破損がある
	_	
	<u>(6)</u>	視認できない
Α	(1)	問題無し
В	2	外壁仕上げ材の一部に剥落、腐朽、破損がある
С	3	外壁仕上げ材に著しい剥落、腐朽、破損がある
D	(4)	外壁仕上げ材が全損している
	(5)	視認できない
	<u> </u>	屋根材•庇等
Α	(1)	問題無し
В	2	屋根材(庇、軒含む)の一部に剥落、腐朽、破損がある
В	3	倒壊まではいかない剥落、腐朽、破損がある(軽微な損傷)
С	<u>(4)</u>	倒壊につながる剥落、腐朽、破損がある(著しい損傷)
D	5	屋根材が全損している
	6	視認できない
		排水設備
Α	1	問題無し
В	(2)	雨樋等の一部破損(全体の50%未満)
C	3	雨樋等の著しい破損(全体の50%以上)
D		
ע	4	雨樋等が全損している
	<u>5</u>	雨樋が無い
	<u>6</u>	視認できない
		屋外階段、ベランダ、テラス、バルコニー、看板
Α	1	問題無し
В	2	軽微な損傷あり
В	<u>(3)</u>	屋根材に損傷あり(軽微な損傷)
B	<u>(4)</u>	落下等の危険はないが腐朽、破損がある(軽微な損傷)
C	5	著しい損傷あり、落下等の危険あり
D	6	
	\simeq	倒壊、脱落
	<u>(7)</u>	付属物が無い
	8	視認できない
		囲 障
Α	1	問題無し
В	2	囲障の一部に腐朽、破損がある
В	3	倒壊まではいかない腐朽、破損がある(軽微な損傷)
С	4	倒壊につながる腐朽、破損がある(著しい損傷)
D	(5)	囲障が全損(倒壊)している
	6	囲障が無い
	\simeq	
	(7)	視認できない
Α	(3)	
Α	(1)	問題無し
В	2	一部ひび割れ、亀裂あり
В	3	倒壊まではいかないひび割れ、亀裂(軽微な損傷)
С	<u>(4)</u>	倒壊につながるひび割れ、亀裂、異常な傾斜,水の流出あり(著しい損傷)
D	(5)	全体的に倒壊又は崩落している
	6	推壁が無い
	~	
	(7)	視認できない

判定(2) 衛生上有害となるおそれがある状態

	汚水設備			
	① 下水			
A	② 浄化槽			他無し
	③ 汲み取り			
С	④ 臭気あり] .		
D	④ 臭気あり]+	(5)	汚水流出あり
С	⑤ 汚水流出あり			
В	⑥ 損傷有(軽微)	Ι.		
]+	4	臭気あり
С	⑥ 損傷有(軽微)			OR
		l l	(5)	汚水流出あり
		+	4	臭気あり
D	⑥ 損傷有(軽微)	Ι.		AND
		∐ I	(5)	汚水流出あり
D	⑦ 損傷有(重大)	╽.		
		+	<u>4</u>	臭気あり
D	(7) 損傷有(重大)	Ι.		<u>OR</u>
]	5	汚水流出あり
	⑧ 視認できない]		
	ゴミ・廃棄物	1		
A	① 無し]		
В	② 有り(少量)	╛.		
С	② 有り(少量)	+	<u>(4)</u>	臭気、有害虫の発生あり
С	③ 有り(多量)	⇃.		
D	③ 有り(多量)	+	<u>4</u>	臭気、有害虫の発生あり
	⑤ 視認できない			
	建物の状況で基礎、土台、外壁、屋根のいずれかに著しい損傷			
	がある場合、臭気、有害虫が発生するおそれがあるため、Dラン			
	クとする	١.,		
	③ 有り(多量)]+	<u>6</u>	臭気、有害虫の発生のおそれあり

判定(3) 景観を損なっている状態

外 壁	٦
	-
A (1) 問題無し B (2) 外壁仕上げ材の一部に剥落、腐朽、破損がある	-
C 3 外壁仕上げ材に著しい剥落、腐朽、破損がある	-
D 4 外壁仕上げ材が全損している	-
(5) 視認できない	-
屋根材•庇等	-
A (1) 問題無し	
B ② 屋根材(庇、軒含む)の一部に剥落、腐朽、破損がある	7
B ③ 倒壊まではいかない剥落、腐朽、破損がある(軽微な損傷)	-
C ④ 倒壊につながる剥落、腐朽、破損がある(著しい損傷)	1
D ⑤ 屋根材が全損している	
⑥ 視認できない	7
屋外階段、ベランダ、テラス、バルコニー、看板	
A ① 問題無し	7
B ② 軽微な損傷あり	
B ③ 屋根材に損傷あり(軽微な損傷)	
B ④ 落下等の危険はないが腐朽、破損がある(軽微な損傷)	
C ⑤ 著しい損傷あり、落下等の危険あり	
□ ⑥ 倒壞、脱落	
⑦ 付属物が無い	
⑧ 視認できない	
ゴミ・廃棄物	
A ① 無し	
B ② 有り(少量)	
C ② 有り(少量)	十 ④ 臭気、有害虫の発生あり
C ③ 有り(多量)	
D ③ 有り(多量)	十 ④ 臭気、有害虫の発生あり
(5) 視認できない	_
	7
建物の状況で基礎、土台、外壁、屋根のいずれかに著しい損傷がある場合、建材を	
産廃として放置されているとみなし、Dランクとする	
D ③ 有り(多量)	+ ⑥ 臭気、有害虫の発生のおそれあり

	外観
В	③ 建物が樹木、ツタ等に極一部覆われている(周囲に影響無し・景観多少悪化)
С	⑤ 建物が樹木、ツタ等に覆われているが全体の半分程度確認可(周囲及び景観に悪影響あり
D	⑥ 建物が樹木、ツタ等に覆われている為部分的のみ確認可(周囲及び景観に悪影響多大)
	窓ガラス
С	② 半数以下割れている(1枚割れ含む)
D	③ 半数以上割れている

生活環境の保全に不適切である状態 判定(4)

Α	① 手入れされている	
В	② 手入れされていない	
С	③ 敷地外に突出	
С	③ 敷地外に突出	十 ④ 周辺に枯枝等の散乱あり(少量)
D	③ 敷地外に突出	十 ⑤ 周辺に枯枝等の散乱あり(多量)
С	4 周辺に枯枝等の散乱あり(少量)	
D	⑤ 周辺に枯枝等の散乱あり(多量)	
	6 庭木が無い	
D	⑦ 隣接建物・道路に影響あり	周囲に影響ありの場合
Α	① 手入れされている	
В	② 手入れされていない	
С	③ 敷地外に突出	
D	③ 敷地外に突出	十 ④ 敷地内に繁茂している
С	④ 敷地内に繁茂している	
Α	5 雑草は無い	
D	6 隣接建物・道路に影響あり	周囲に影響ありの場合
	動物の棲息	
Α	① 棲息の気配なし	
В	② 棲息の気配あり	
D	② 棲息の気配あり	十 ③ 糞尿(異臭) や鳴き声の迷惑あり
D	③ 糞尿(異臭) や鳴き声の迷惑あり	
	有害虫	! 現地にて発生の確認ができなくても、ゴミの判定、雑草 の繁茂状態、外観(樹木に覆われている)の状態で判断
В	(1) ネズミ、蝿、蚊等の発生あり	
Α	② 発生なし	
	_	【一般家庭・通常生活程度より多少悪化状態】
В	③ ネズミ、蝿、蚊等の発生の可能性あり	雑草が「④敷地内に繁茂している」か、
		外観が「③建物が樹木に覆われている」の場合
<u> </u>	**************************************	「体」、理性の悪ルだよう。大変以郷。
	発生の如何に関わらずゴミ、雑草、外観のいずれかがCの場合	【衛生、環境の悪化がもたらす悪影響】

(4) ネズミ、蝿、蚊等の発生の可能性(中)

発生の如何に関わらずゴミ、雑草、外観のいずれかがDの場合

ネズミ、蝿、蚊等の発生の可能性(大)

建物の状況で基礎、土台、外壁、屋根のいずれかに著しい損傷が ある場合、放置されることにより有害虫が発生するおそれがある ため、Dランクとする

ネズミ、蝿、蚊等の発生の可能性(大)

シロアリ				
D	① シロアリの発生あり			
Ā	② 発生なし			

建物の状況で基礎、土台、外壁、屋根のいずれかに著しい損傷が ある場合、放置されることによりシロアリが発生するおそれがある ため、Dランクとする

③ シロアリの発生のおそれあり

シロアリ	
生あり	

玄関等開口部 内部への侵入不可 <u>A</u> (1) 2 侵入可 建具が無い С 2 侵入可 建具が無い D 侵入可 建具が開いている 3 С 窓ガラス 問題無し Α 1

D 3 半数以上割れている **(4**)

2

視認できない 飛散•流出

半数以下割れている(1枚割れ含む)

(1) 建材飛散の危険有り **(2**) 土砂流出の危険有り

A <u>(3)</u> 影響・危険度無し 十 ③ 侵入可 建具が開いている

【廃材量(倒壊による建築ゴミの量)がもたらす悪影響】

【廃材量(倒壊による建築ゴミの量)がもたらす悪影響】

6 所有者意向調査結果 集計

1 アンケートの送付

所有者の意向を把握するためにアンケートを送付する対象の選定であるが、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、その抽出を行った。

次に同一敷地内に複数の建物があり、所有者が同じであれば、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の総数は490件となった。

町別、校区別のアンケートの送付数の集計は以下のとおりである。

* 尚、結果によっては比率(割合)を表記しているが、小数点第 2 位で四捨五入しているため、表記上の比率の計は必ずしも 100%にはならない。

□ アンケート送付数の町別集計

町 名	件数	割合
小城町	159	32.4%
三日月町	85	17.3%
牛津町	142	29.0%
芦刈町	104	21.2%
計	490	100%

□ アンケート送付数の校区別集計

校区名	件数	割合
桜岡	40	8.2%
岩松	35	7.1%
晴田	68	13.9%
三里	16	3.3%
三日月	85	17.3%
牛津	90	18.4%
砥川	52	10.6%
芦刈	104	21.2%
計	490	100%

2 アンケートの回答

490 件の所有者にアンケートを送付後、**208 件**の回答を得ることができた。 回答率は 42.4%であった。

町別、校区別のアンケートの回答数の集計は以下のとおりである。

□ アンケート回答数の町別集計

	アンク		
町 名	送付数	回答数	回答率
小城町	159	65	40.9%
三日月町	85	30	35.3%
牛津町	142	67	47.2%
芦刈町	104	46	44.2%
計	490	208	

□ アンケート回答数の校区別集計

	アンク		
校区名	送付数	回答数	回答率
桜岡	40	19	47.5%
岩松	35	15	42.9%
晴田	68	24	35.3%
三里	16	7	43.8%
三日月	85	30	35.3%
牛津	90	39	43.3%
砥川	52	28	53.8%
芦刈	104	46	44.2%
計	490	208	

3 アンケート調査の結果

回答を得た内容を設問ごとに報告を行っていく。

1)対象家屋(空家)について

同封しております、空家を示す位置図の家屋について回答をお願いします。

対象建物が空家であるか否かの設問で、選択肢を以下の3つ用意した。

- 1 心当りがある
- 2 心当りが無い
- 3 空家ではない(現在も居住等)

回答の集計は以下のとおりである。

空家について	回答数	回答率
心当りがある	161	77.4%
心当りが無い	0	0.0%
空家ではない	31	14.9%
無回答	16	7.7%
計	208	100%

全回答 208 件のうち、1 の「心当りがある」との回答は 161 件であった。

3の「空家ではない」には、31 件の回答があった。この31 件の回答者の問1「空家の状態」での回答は、"空家である(利用していない)"、"売却・譲渡済"、"自分または親族が利用"、"物置・倉庫として利用"、"ある期間のみ利用"、"解体済又は、解体の予定"等との回答であった。

□ 空家の確認 総数 208



2) 回答者について

あなた様は、次のいずれの方に該当されますか。

建物の所有者との関係を問う設問で、選択肢を以下の4つ用意した。

- 1 所有者
- 2 所有者の家族
- 3 所有者の親族
- 4 その他

回答の集計は以下のとおりである。

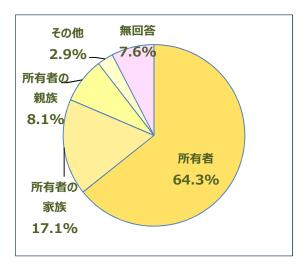
空家について	回答数	回答率
所有者	135	64.3%
所有者の家族	36	17.1%
所有者の親族	17	8.1%
その他	6	2.9%
無回答	16	7.6%
計	210	100%

回答数の 64.3%となる 135 件が所有 者本人からの回答であった。

また、その他が 6 件であったが、コメントには、"地主"、"農舎"、"他にも相続人あり"、"叔父"との記載があった。

尚、2 件複数の記入があったため総数が 210 件となっている。

□ 回答者の確認 総数 210



問1 現在、空家はどのような状態になっていますか。(複数選択可)

空家の利用状況を問う設問で、10の選択肢を用意した。

- 1 空家である(利用していない)
- 2 賃貸(入居者あり)
- 3 賃貸(入居者なし)
- 4 売却·譲渡済
- 5 自分または親族が利用している
- 6 物置・倉庫として利用している
- 7 ある期間のみ利用している
- 8 解体済(いつ頃: 月)
- 9 解体予定(いつ頃: 月)
- 10 その他

回答の集計は以下のとおりである。

問1	回答数	回答率
1	108	41.5%
2	4	1.5%
3	7	2.7%
4	4	1.5%
5	12	4.6%
6	59	22.7%
7	28	10.8%
8	5	1.9%
9	8	3.1%
10	10	3.8%
無回答	15	5.8%
計	260	100%

「空家である(利用していない)」の回答が最多で 108 件であった。

選択肢2と3は、賃貸物件であり、合計で11件となる。選択肢4の「売却・譲渡済」が4件となっている。選択肢5~7の何らかの形で利用しているの合計は99件であった。

また、選択肢 8 「解体済」が 5 件ありその理由を尋ねると、建物の崩壊、土地売却、利用者がいないとの回答であった。

選択肢9「解体予定」に8件の回答があり、コメントには、"今年中"、"未定"の記載があった。

また、この回答で選択肢2,3,4を回答された方は、この設問で終了するとした。

無回答 その他 5.8% 3.8% 解体_ 5.0% 空家 41.5% 利用中 38.1% _賃貸4.2% 1.5%

□ 問1 空家の利用状況 総数 260

選択肢2と3を"賃貸"、選択肢5、6、7を"利用中"、選択肢7と8を"解体"として集約している。

3) 対象空家の現状と空家となった要因について

問2 対象空家に住まなくなってどのくらい経過していますか。(1つ選択)

空家となっている期間を問う設問で、選択肢を以下の7つ用意した。

- 1 1年未満
- 2 1年以上~3年未満
- 3 3年以上~5年未満
- 4 5年以上~10年未満
- 5 10年以上
- 6 その他
- 7 不明

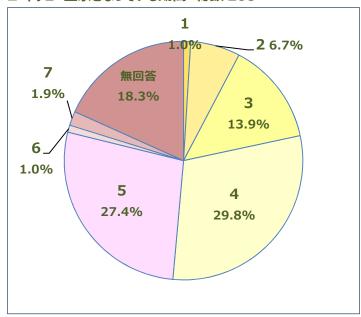
回答の集計は次頁のとおりである。

6 所有者意向調査結果 集計

問2	回答数	回答率
1	2	1.0%
2	14	6.7%
3	29	13.9%
4	62	29.8%
5	57	27.4%
6	2	1.0%
7	4	1.9%
無回答	38	18.3%
計	208	100%

空家となっている期間を尋ねる設問であるが、期間 が長い選択肢に比例して回答数が増える結果となった。

□ 問 2 空家となっている期間 総数 208



問3 対象空家の建築時期はいつ頃ですか。(1つ選択)

建物の建築時期を問う設問で、10の選択肢を用意した。

- 1 昭和25年以前
- 2 昭和26年~35年
- 3 昭和36年~45年
- 4 昭和46年~55年
- 5 昭和56年~平成2年
- 6 平成3年~7年
- 7 平成8年~13年
- 8 平成14年~19年
- 9 平成20年~25年
- 10 その他

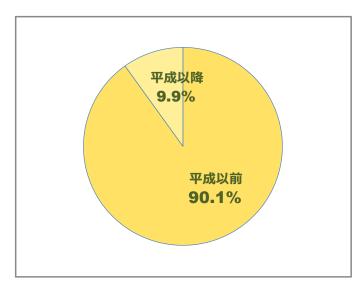
回答の集計は以下のとおりである。

問3	回答数	回答率
1	36	17.2%
2	29	13.9%
3	21	10.0%
4	42	20.1%
5	17	8.1%
6	6	2.9%
7	7	3.3%
8	2	1.0%
9	1	0.5%
10	12	5.7%
無回答	36	17.2%
計	209	100%

有効回答の結果、明瞭に2つに分かれた。選択肢5 までの平成以前がそれぞれ10 件以上で合計145件、平成以降が10件以下で合計が16件であった。

無回答とその他を除いた割合は以下のとおりである。

□ 問3 建築時期 総数 161



問 4 現在、対象空家の主な管理者はどなたですか。(1つ選択)

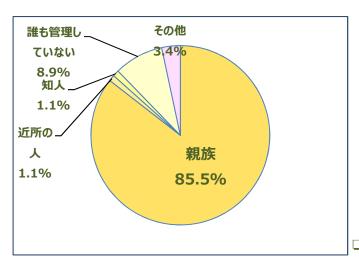
空家の管理者を問う設問で、選択肢を以下の7つ用意した。

- 1 所有者もしくは家族
- 2 親戚
- 3 対象家屋の近所の人
- 4 知人
- 5 民間業者
- 6 誰も管理していない
- 7 その他

回答の集計は以下のとおりである。

問4	回答数	回答率
1	136	64.5%
2	17	8.1%
3	2	0.9%
4	2	0.9%
6	16	7.6%
7	6	2.8%
無回答	32	15.2%
計	211	100%

有効回答の結果、大多数が所有者本人様もしくは、家族で空家の管理が 136 件、また親戚との回答が 17 件あり、合計で 153 件であった。 無回答を除いた親族とその他の割合は以下のとおりである。



□ 問 4 空家の管理者 総数 179

問 5 対象空家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)

空家の維持管理の内容を問う設問で、選択肢を以下の6つ用意した。

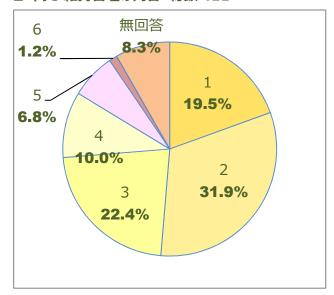
- 1 家屋内の清掃
- 2 庭の手入れ、草刈、剪定
- 3 空気の入れ替え
- 4 破損個所の修繕
- 5 何も行っていない
- 6 その他

回答の集計は以下のとおりである。

問4	回答数	回答率
1	80	19.5%
2	131	31.9%
3	92	22.4%
4	41	10.0%
5	28	6.8%
6	5	1.2%
無回答	34	8.3%
計	411	100%

多数の回答があったのは、庭の手入れ、草刈、剪 定と家屋内の清掃、空気の入れ替えであった。

□ 問 5 維持管理の内容 総数 411



維持管理ができない理由はなんですか。(複数選択可)

空家の維持管理を行えない理由を問う設問で、選択肢を以下の9つ用意した。

- 1 遠方のため (現住所から対象家屋までの距離が遠い
- 2 頼む人がいないため(管理を頼める相手を探すのが困難)
- 3 時間がないため
- 4 修繕費等の費用が大きい
- 5 老朽化が進んでいるため
- 6 身体的・年齢的な問題から
- 7 所有権等の権利関係が不明確又は、複雑なため
- 8 特になし
- 9 その他

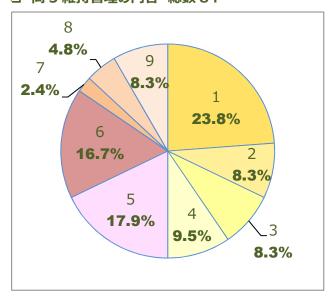
この設問は、問 5 で「何も行っていない」と回答された方に具体的に理由を問うために用意した設問であったが、他の回答された方も多数記入があったのでそのまま集計をおこなった。

維持管理ができ ない理由	回答数	回答率
1	20	7.8%
2	7	2.7%
3	7	2.7%
4	8	3.1%
5	15	5.9%
6	14	5.5%
7	2	0.8%
8	4	1.6%
9	7	2.7%
無回答	171	67.1%
計	255	100%

二桁の回答数があったのは、選択肢 1 の"遠方のため "が 20 件, 選択肢 5 の" 老朽化が進んでいるため"が、 15 件、選択肢 6 の"身体的・年齢的な問題から"が、 14 件であった。

無回答を除いた割合は以下のとおりである

□ 問5維持管理の内容 総数84



問7 空家になったきっかけをお答えください。(複数選択可)

空家となった理由を問う設問で、選択肢を以下の9つ用意した。

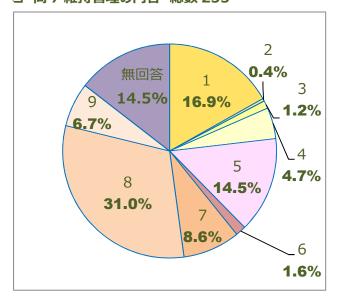
- 1 別の住居へ転居したため
- 2 建替え・増改築・修繕のため一時的に退去
- 3 転勤等の長期不在のため
- 4 賃借人などの入居者が退去したため
- 5 相続により取得したが入居していないため
- 6 居住用に取得したが入居していないため
- 7 住んでいた人が、施設入所、入院したため
- 8 住んでいた人が、死亡したため
- 9 その他

回答の集計は以下のとおりである。

問7	回答数	回答率
1	43	16.9%
2	1	0.4%
3	3	1.2%
4	12	4.7%
5	37	14.5%
6	4	1.6%
7	22	8.6%
8	79	31.0%
9	17	6.7%
無回答	37	14.5%
計	255	100%

選択肢 1 の"別の住居へ転居したため"が 43 件、 選択肢 5 の"相続により取得したが入居していない ため"が 37 件であったが、最多の回答数は選択肢 8 の"住んでいた人が、死亡したため"で、79 件であった。

□ 問7維持管理の内容 総数255



転居された理由はどのようなことからですか。(複数選択可)

問 7 の設問で、選択肢 1 の"別の住居へ転居したため"と回答された方にその理由を尋ねた。10 の選択肢を用意した。

- 1 建物の老朽化のため
- 2 騒音、振動など近隣環境がよくないため
- 3 耐震性が不安なため
- 4 家族、親族との関係がよくないため
- 5 交通の便が悪いため
- 6 駐車場がないため
- 7 商業施設、医療施設が少ない
- 8 日照条件が悪いため
- 9 近隣とのトラブルが心配されるため
- 10 その他

回答の集計は以下のとおりである。

転居の理由	回答数	回答率
1	14	24.6%
2	4	7.0%
3	1	1.8%
4	2	3.5%
5	7	12.3%
6	3	5.3%
9	2	3.5%
10	21	36.8%
無回答	3	5.3%
計	57	100%

選択肢 1 の"建物の老朽化のため"の回答が 14 件であった。また、選択肢 7、8 以外に回答があった。

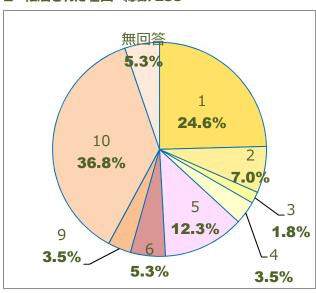
選択肢 10 の"その他"に回答が 21 件あり、コメント には、

"たおれて入院して退院の時に 1 人で歩けなくなった為に。"

- "家内の病気のため"
- "母が一人暮らしになったため"
- "什事の都合"
- "生活道路が近所の方の私道だったために、ふさがれてしまい家まで車が入って行けなくなったため。" "崩壊危険地区の為、下水道整備地域から外れていた為。"

との記載があった。

□ 転居された理由 総数 255



問 8 空家の管理を民間業者に委託されていますか。委託されている場合は年間でどの程度 の経費を要していますか。(1つ選択)

空家の管理委託料を問う設問で、選択肢を以下の6つ用意した。

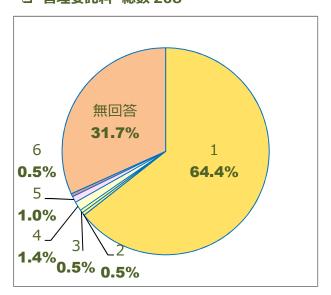
- 1 委託していない
- 2 1万円未満
- 3 1万円~3万円未満
- 4 3万円~5万円未満
- 5 5万円以上
- 6 不明

回答の集計は以下のとおりである。

問8	回答数	回答率
1	134	64.4%
2	1	0.5%
3	1	0.5%
4	3	1.4%
5	2	1.0%
6	1	0.5%
無回答	66	31.7%
計	208	100%

大多数が、選択肢 1 の"委託していない"で、134 件であった。

□ 管理委託料 総数 208



4) 対象空家の今後の活用について

問 9 対象住宅の今後の活用について、どのように考えられていますか。(複数選択可)

今後空家をどのように利用されるかを問う設問で、12の選択肢を用意した。

- 1 今後も自分または家族が管理をする
- 2 建物の修繕等を行い、将来自分または家族が住む
- 3 セカンドハウスして時々住む(長期~長期滞在)ために維持する
- 4 売却したい、または売却してもよい
- 5 賃貸したい、または賃貸してもよい
- 6 解体して土地を利用したい
- 7 市へ貸し付けて、子育て世帯に貸し出してもらいたい
- 8 市へ寄付してもよい
- 9 地域に活用してもらいたい (子育て世帯に貸し出すなど)
- 10 予定なし (現状のまま)
- 11 その他
- 12子や孫に任せる(相続する)

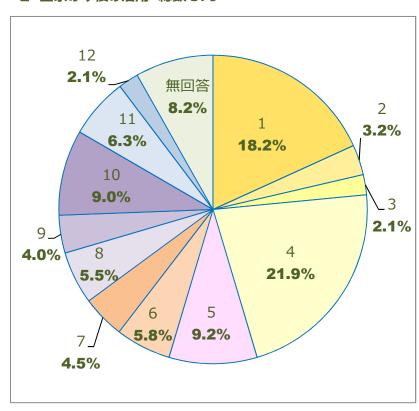
回答の集計は以下のとおりである。

問9	回答数	回答率
1	69	18.2%
2	12	3.2%
3	8	2.1%
4	83	21.9%
5	35	9.2%
6	22	5.8%
7	17	4.5%
8	21	5.5%
9	15	4.0%
10	34	9.0%
11	24	6.3%
12	8	2.1%
無回答	31	8.2%
計	379	100%

選択肢1の"今後も自分または家族が管理をする"は69件、選択肢2の"建物の修繕等を行い、将来自分または家族が住む"は12件であった。最多の回答数は選択肢4の"売却したい、または売却してもよい"の83件であった。

選択肢 4 と合わせて選択肢 5 から 9 は、自らの居住以外の利用の方法であり、多くの所有者がこれらの検討をされていることがわかった。

□ 空家の今後の活用 総数 379



問 10 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はありますか。

今後の空家の活用についての悩みや不安な点を問う設問で、14の選択肢を用意した。

- 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
- 2 解体費の支出が困難で解体ができない
- 3 解体して更地になることで固定資産税等が上がる
- 4 賃貸・売却したいが相手が見つからない
- 5 リフォームをしないと使用できる状態でない
- 6 荷物がおいたままであり、その処分に困っている
- 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
- 8 敷地内に先祖の墓があり、賃貸・売却が困難である
- 9 先祖代々の家であり、自分だけでは判断できない
- 10 権利者関係でもめている(相続問題)
- 11 愛着があり他人には賃貸、売却できない
- 12 庭の手入れなどができないので、管理に困っている
- 13 特にない
- 14 その他

回答の集計は右のとおりである。

回答で多かった選択肢は、解体に関する 2,3 に関する 内容であった。また選択肢 4 の賃貸・売却の手段、選択肢 5 のリフォームの必要性、選択肢 6 の家材道具の処分であった。

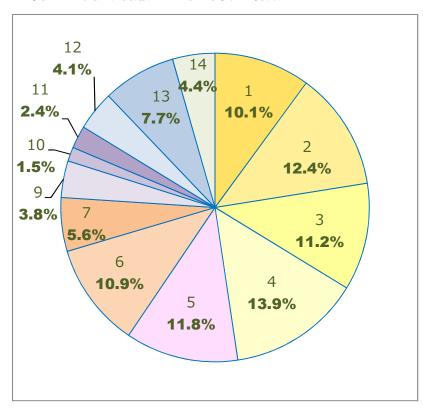
問10	回答数	回答率	
1	34	8.7%	
2	42	10.7%	
3	38	9.7%	
4	47	12.0%	
5	40	10.2%	
6	37	9.5%	
7	19	4.9%	
9	13	3.3%	
10	5	1.3%	
11	8	2.0%	
12	14	3.6%	
13	26	6.6%	
14	15	3.8%	
無回答	53	13.6%	
計	391	100%	

その他のコメントには、

- ・相続権利者の一部が所在不明であり、これが解決すれば処分可能である。
- ・2 軒長屋で隣は買い取る意思がない。これまで不動産業者に売却相談したが買い手見つからず、いつまで帰郷して管理できるか不安。
- ・売却を業者に依頼している。
- ・車の乗り入れが出来れば良いので何とか解決したい。 解決をお願いしたい。
- ・相続権利者の一部が所在不明であり、これが解決すれば処分可能である。 などの記載があった。

無回答を除いた割合は以下のとおりである

□ 問 10 今後の活用についての不安 総数 338



問 11 空家に関して感じていること、思っていることなどがありましたら、ご記入ください。

空家に対するお考えを伺うために選択肢は設けず、自由に回答いただけるようコメント欄のみとした。 合計で、72 件の回答があった。長文で思いを語って下さった方が目立ち、空家対策の重要性をあら ためて感じる結果であった。

以下に、その内容を抜粋して掲載する。

- ・現在空家で荷物がたくさん置いたままで神棚も置いたままになっています。 荷物を処分したいのですが、無料で片付けをしてくれる所があれば教えてもらいたいです。
- ・一人で住んでいた母親が亡くなり、空家となっていました。母親が亡くなってから、一応業者に依頼し、 家財の整理は済んでおります。費用の件もあり、解体は特に考えておりません。 朽ちていくのも仕方 ないことと思っております。
- ・防犯上問題があるかもしれない。放置する訳にもいかないと思います。地域や自治体が関わる事は 良いと思います。
- ・屋根瓦は、未だしっかりしているが、雨樋、外壁の塗装、および内装を必要とし、又、家屋が裏側へ やや傾き気味で、以上の手入れを貸家とする場合は費用負担が生じ、市の補助金制度は有難 いが、実質負担額を想像すると気が重い。
- ・弟達が帰ってくる可能性があるので、荷物も入れっぱなしで人にも貸せない。掃除に毎週行っているが、1 時間程度で済ますので(自宅の用事もある)布団も最近は干していない。このまま帰ってくるかどうか分からない家の管理は負担になってきた。
- ・近くにいる家族が時々行っているので安心しています。
- ・改修工事のみでなく、解体についても市の補助を新設して欲しい。
- ・維持費用や災害時の不安もあり、また、私達自身も高齢になり、このままではいけないと考えている。
- ・古い家ですが父、母ともがんで亡くなり個人的に家を売って下さいと言うこともありましたが、できれば コンビニか駐車場に使って下さる方がおられれば助かります。
- ・空家にしようと思ってしたわけではありません。両親が住んでいて両方死亡したため私が相続したわけです。この場所は立地条件が悪く消防法により道路がありません。(売却を試みた時に判明した)よって売却は困難です。賃貸するにも古いためリフォームしないと住めない状態です。解体するにも費用がないし解体したとしても道路がないため土地活用が出来ないと思います。市に寄付した場合、解体費用等は市が負担して頂けるのであれば考えたいと思います。
- ・私の母をこちらに入所させてから佐賀の家を年に 1~2 回ほどしか見に行けなかった。主人の母もこちらで介護しなくてはいけなかったので2人の母を見ていかなくてはいけなかったのでなかなか家の事まで手がまわらずにいました。でも、今少し時間に余裕が出来たので回数をふやして足を運びたいと思っています。問5の件は庭の手入れはシルバー人材に頼んでいる。空気の入れ替えは毎年夏に行っている。

- ・解体費用は高くかかると聞きますが実際の代金は「坪いくら」という数字は出てきません。解体業者さんは何件くらいあるのか、費用、助成制度はあるのか、情報が欲しいです。空家の管理(シルバー人材センター)ができるのも初めて知りました。
- ・私が住んでもよいかなと思う時もあります。父や母への想いもあります。それでは子供達に私と同じ境 遇をあじあわせてしまいます。(介護・見守り等)田舎育ちではない子供達には考えられない選択の ようです。やはり無理ですね! よろしくお願いいたします。
- ・子育てをした小城の町にいつまでも愛着があり、未練もあり、売却にまだ一歩ふみだせ出せず、お金 もかけて修理、塗装等しております。大変お世話おかけ致します。
- ・建物は使いませんが土地について市で何か使う計画があれば協力いたします。使う予定等がなければ土地建物等で検討し売却したい。
- ・年一回帰省時等に庭の手入れ、草刈、剪定。出来れば今の状態で売却を希望します。宜しくお願いします。
- ・仏壇の移動等(移動先)の問題で寺との話し合い
- ・所有者は祖父名義であり、名義変更の手続・依頼先がわからない。・家屋の周囲に田畑もあり、 処分するなら同時に処分したい。
- ・解体して更地になることで固定資産税等が上がるので困っています。だから解体しないのです。
- ・防犯がとても心配で、駐在所には空家の旨届け出していますが、遠方の為なかなかこれずに今後ど うしたらよいか思案中です。
- ・まだ 60 代なので管理ができると思いますが、年々、年を重ねていきますと、いつ出来なくなるのかと 考えますと、今から準備をしていても遅くないと思います。
- ・空家の隣家に居住しており、同居住場所は築 15 年とまだまだ老朽化しておらず、空家をどのように活用したがいいのか真剣に悩んでいます。 ・リフォームし安価で賃貸 ・住宅会社に相談し、空家の土地が約 350 坪あるので分譲住宅を建設してもらうか。・現状のまま安価で賃貸・売却したがいいのか。

○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 <u>この条例</u>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、<u>前条</u>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。

(市の青務)

- 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 <u>この条例</u>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

(緊急安全措置)

- (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、<u>前項</u>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。

- 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、<u>前項</u>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 <u>前3項</u>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、<u>この条例</u>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。
- 第13条 <u>この条例</u>に定めるもののほか、<u>この条例</u>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 <u>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)</u>の一部を次のように改正する。

〔次のよう〕略

○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

(趣旨)

- 第1条 <u>この規則</u>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。)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年小城市条例第 53号。以下「条例」という。)の施行に関し、必要な事項を定めるものとする。 (定義)
- 第2条 <u>この規則</u>において使用する用語は、<u>条例</u>において使用する用語の例による。 (情報提供)
- 第3条 <u>条例第6条第2項</u>の規定による情報提供は、空家等に関する情報提供書(<u>様式第1号</u>)を市長に提出する方法によるほか、口頭その他適宜の方法により行うものとする。 (立入調査等)
- 第4条 法第9条第3項の規定による通知は、立入調査実施通知書(<u>様式第2号</u>)により行うものとする。
- 2 法第9条第4項の規定による身分を示す証明書は、立入調査員証(<u>様式第3号</u>)とする。 (助言又は指導)
- 第5条 法第14条第1項の規定による助言又は指導は、助言・指導書(<u>様式第4号</u>)により行うものとする。

(勧告)

- 第6条 法第14条第2項の規定による勧告は、勧告書(<u>様式第5号</u>)により行うものとする。 (命令及び公表等)
- 第7条 法第14条第3項の規定による命令は、命令書(様式第6号)により行うものとする。
- 2 <u>条例第8条第1項</u>の規定による公表は、次に掲げる方法により行うものとする。この場合において、公表するときは、当該空家等の所有者等に対し、公表通知書(<u>様式第7号</u>)によりその旨を通知するものとする。
 - (1) 小城市公告式条例(平成17年小城市条例第3号)第2条第2項の規定による掲示場に掲示する 方法
 - (2) 市のホームページに掲載する方法
 - (3) <u>前2号</u>に掲げるもののほか、市長が必要と認める方法
- 3 法第14条第4項及び<u>条例第8条第2項</u>の規定による意見を述べる機会を与えるときは、命令・公表に係る事前の通知(意見陳述の機会の付与)書(<u>様式第8号</u>)により行うものとする。
- 4 <u>前項</u>の通知書を交付されて、意見書及び自己に有利な証拠を提出しようとする者又はその代理人(代理人である資格を書面により証する者に限る。)は、命令・公表に係る事前の通知(意見陳述の機会の付与)書に対する意見書(<u>様式第9号</u>)により意見書及び自己に有利な証拠を提出するものとする。ただし、法第14条第5項の規定により意見書に代えて公開による意見の聴取を行うことを命令・公表に係る事前の通知(意見陳述の機会の付与)書に対する意見聴取請求書(<u>様式第10号</u>)により請求する場合は、この限りでない。
- 5 法第14条第6項の規定による公開による意見の聴取を行う場合においては、同条第7項の規定による命令・公表に係る事前の通知(意見陳述の機会の付与)書に対する意見聴取通知書(<u>様式</u> <u>第11号</u>)により行うものとし、同項の規定による公告は、<u>第7条第2項各号</u>の例によるものとする。

(行政代執行)

- 第8条 法第14条第9項の規定に基づき、行政代執行を行う場合の行政代執行法(昭和23年法律第43号)第3条第1項の規定による戒告は、戒告書(様式第12号)により行うものとする。
- 2 前項の場合における行政代執行法第3条第2項の規定による通知は、代執行令書(<u>様式第13号</u>) により行うものとする。
- 3 <u>第1項</u>の場合における行政代執行法第4条の規定による責任者である身分を示す証明書は、執 行責任者証(様式第14号)とする。
- 4 行政代執行法第5条の規定により行う代執行に要した費用に係る納付の命令は、代執行費用納付命令書(<u>様式第15号</u>)により行うものとする。

(標識)

- 第9条 法第14条第12項の規定による標識は、標識(<u>様式第16号</u>)により行うものとする。 (緊急安全措置)
- 第10条 <u>条例第9条第1項</u>の規定による緊急安全措置を講じたときは、当該空家等の所有者等に対し、緊急安全措置実施通知書(<u>様式第17号</u>)により通知するものとする。 (協議会の組織)
- 第11条 <u>条例第11条第1項</u>の規定による小城市空家等対策協議会(以下「協議会」という。)は、 会長及び委員をもって組織する。
- 2 会長は、市長をもって充てる。
- 3 会長は、会務を総理し、協議会を代表する。
- 4 会長に事故があるとき、又は会長が欠けたときは、あらかじめ、その指名する委員がその職務を代理する。
- 5 委員は、次に掲げる者のうちから市長が委嘱し、又は任命する。
 - (1) 識見を有する者
 - (2) 関係行政機関の職員
 - (3) 前2号に掲げるもののほか、市長が必要と認める者
- 6 委員の任期は、2年以内とする。ただし、補欠委員の任期は、その前任者の残任期間とする。
- 7 委員は、再任されることができる。

(協議会の会議)

- 第12条 協議会の会議は、会長が必要に応じて招集し、議長となる。
- 2 協議会は、委員の過半数が出席しなければ会議を開くことができない。
- 3 協議会の議事は、出席した委員の過半数で決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。

(関係者の出席)

第13条 会長は、必要があると認めるときは、会議に関係者その他参考人の出席を求め、意見若しくは説明を聴き、又は必要な資料の提出を求めることができる。

(協議会の庶務)

第14条 協議会の庶務は、建設部まちづくり推進課において処理する。

(その他)

第15条 <u>この規則</u>に定めるもののほか、必要な事項は、市長が別に定める。

附則

この規則は、平成28年4月1日から施行する。

様式第1号(第3条関係)