

令和5年3月

大川市空家等対策計画

令和5年度～令和8年度

第1章 空家等対策計画の趣旨	
1.背景	1 ページ
2.計画の位置づけ	1 ページ
第2章 空家等の現状	
1.人口の動向	2 ページ
2.空家等の現状	4 ページ
1) 住宅・土地統計調査	4 ページ
2) 空き家所有者実態調査(令和元年)	5 ページ
3) 空家等の状況(実態調査)	6 ページ
3.空家等における課題	6 ページ
第3章 空家等対策における施策	
1.対策に関する基本的な方針	7 ページ
2.計画期間	8 ページ
3.対象地区	8 ページ
4.対象とする空家等の種類	8 ページ
5.空家等の調査	8 ページ
1) 空家等調査方法	8 ページ
2) 実態調査	10 ページ
3) 空家等情報のデータベース化	10 ページ
6.空家等の適切な管理の促進	10 ページ
1) 所有者等の意識の涵養	10 ページ
2) 補助金の活用促進	11 ページ
3) 相談体制の整備等	11 ページ
7.空家等の利活用の促進	12 ページ
8.特定空家等に対する措置等及びその他の対処	13 ページ
1) 措置の方針	13 ページ
2) 措置の実施	13 ページ
9.空家等対策の実施体制	15 ページ
1) 庁内の組織体制及び役割	15 ページ
2) 関係機関等との連携	15 ページ
10.その他空家等の対策の実施に関し必要な事項	16 ページ

第1章 空家等対策計画の趣旨

1. 背景

近年、地域における人口の減少や既存の住宅・建築物の老朽化等に伴い、使用されていない住宅・建築物が年々増加してきています。

空家になったにもかかわらず、適切な管理が行われなまま放置されている状態の空家は、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、早急な対策が求められています。

国は、このいわゆる空家問題に対する抜本的な解決策として平成27年5月に「空家等対策の推進に関する特別措置法(以下、「空家特措法」という。)」を施行し、また福岡県は、空家特措法施行に合わせて「福岡県空家対策連絡協議会(以下、「県協議会」という。)」を平成27年3月に設立し、県、県内全市町村及び関係団体が一体となって空家等の対策を総合的に推進していくこととしました。

これらを受け、本市においては、平成30年3月に「大川市空家等対策計画(以下、「空家等対策計画」という。)」を策定し、市内空家等への対策を進めてきたところです。

その後も、令和3年に土地基本法、民法及び不動産登記法の改正が行われるなど、空家問題に関連する環境整備が続いている状況にあつて、本市の将来を見据えつつ、本市の実情に合った計画とするため、空家等対策計画を更新し、更なる対策の推進を図ります。

2. 計画の位置づけ

空家等対策計画は、空家特措法第6条の規定に基づき、国が定めた基本指針に即して定めるもので、空家対策を効果的かつ効率的なものとするため、総合的かつ計画的な推進を目的として策定するものです。

なお、大川市総合計画を上位計画とし、計画の推進にあたっては、上位計画との整合性を図るものとします。

大川市総合計画とSDGsとの関連性



11 住み続けられるまちづくりを
包摂的で安全かつ強靭(レジリエント)で持続可能な都市及び人間居住を実現する
⑯住環境 等



17 パートナーシップで目標を達成しよう
持続可能な開発のための実施手段を強化し、グローバルパートナーシップを活性化する
全ての施策

空家等対策の基本的な考え方

適切な管理が行われていない空家等がもたらす問題を解消するためには、法において行政主体の責務に関する規定の前に「空家等の所有者等は、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。」(法第3条)と規定され、また、土地基本法(平成元年法律第84号)第6条において土地の所有者又は土地を使用収益する権原を有する者は、同法第2条から第5条までに定める土地についての基本理念にのっとり、土地の利用及び管理並びに取引を行う責務を有する旨規定されているように、第一義的には空家等の所有者等が自らの責任により的確に対応することが前提である。

その上で、行政による対応としては、空家等の適正管理に係る啓発等による所有者等の意識の涵養と理解増進を図るとともに、関係制度の周知により、特に所有者等の適正な管理に係る意識が希薄となりやすい、所有者等が多数である場合や遠方に居住している場合、建物の相続登記が行われていない場合、敷地と建築物等の所有者等が異なる場合等も含めて所有者等の自主的な対応を求めることが重要となる。

しかしながら、空家等の所有者等が、経済的な事情等から自らの空家等の管理を十分に行うことができず、その管理責任を全うしない場合等も考えられる。

そのような場合においては、所有者等の第一義的な責任を前提としながらも、住民に最も身近な行政主体であり、個別の空家等の状況を把握することが可能な立場にある各市町村が、地域の実情に応じて、地域活性化等の観点から空家等の有効活用を図る一方、周辺の生活環境に悪影響を及ぼす空家等については所要の措置を講ずるなど、空家等に関する対策を実施することが重要となる。

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(R3 総務省,国土交通省) ※抜粋

第2章 空家等の現状

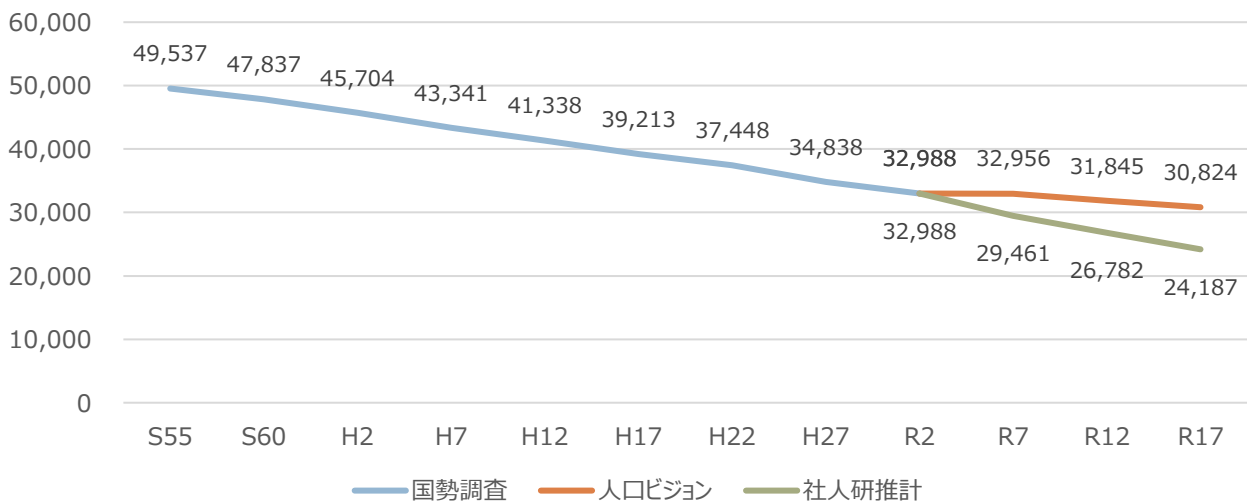
1.人口の動向

本市の人口は減少傾向にあり、平成2年から令和2年までの30年間で12,716人の減(減少率27.8%)となっており、今後も減少を続けることが見込まれています。

また少子高齢化の進展により、平成2年には14.0%だった65歳以上人口が総人口に占める割合は、令和2年には36.0%となっています。

世帯数はまだ増加傾向にありますが、65歳以上世帯員がいる世帯の増が大きく、高齢者夫婦のみ世帯や高齢者単身世帯の構成率に増加傾向がみられます。

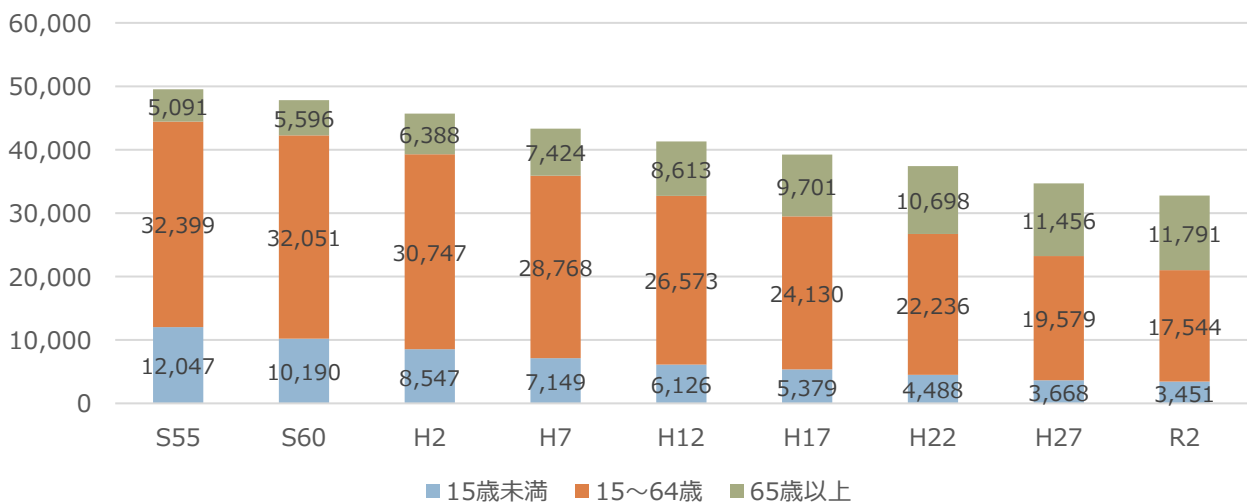
人口の推移と推計(人)



人口ビジョン: 大川市第6次総合計画(R2.3) 大川市人口ビジョン

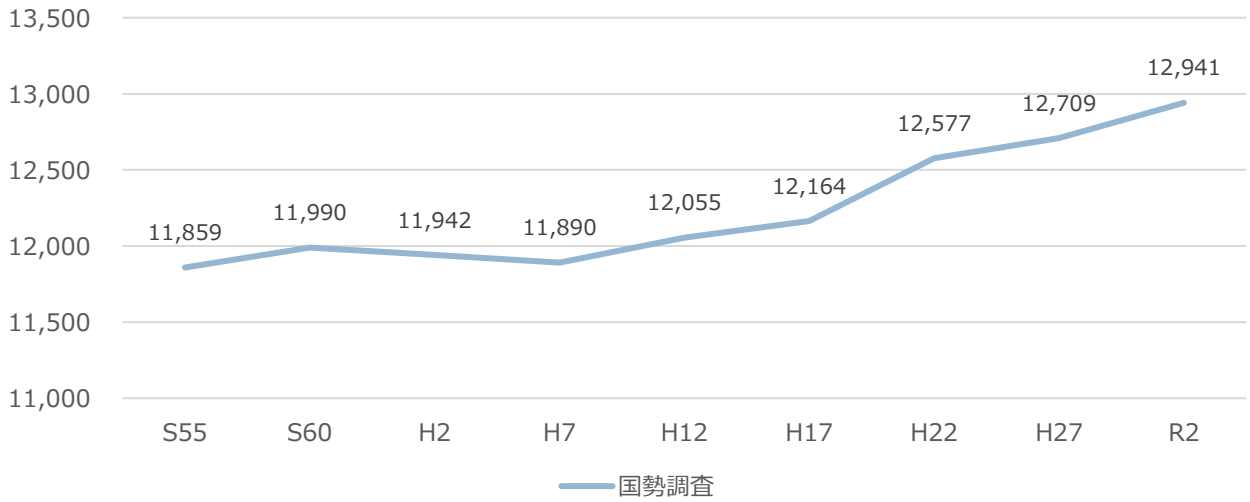
社人研推計: 国立社会保障・人口問題研究所 日本の地域別将来推計人口(H30推計)

国勢調査人口 年齢3区分別(人)



年齢不詳を含まず

世帯数の推移(世帯)



高齢者世帯数の推移(世帯)

	総数	世帯の種類		高齢者世帯の構成					
		施設等の世帯	一般世帯	65歳以上世帯員がいる世帯				75歳以上世帯員がいる世帯	
				夫婦のみ世帯	単独世帯	夫婦のみ世帯	単独世帯		
								夫婦のみ世帯	単独世帯
H22	12,577	31 0.25%	12,546 99.75%	6,807 54.12%	1,517 12.06%	1,081 8.60%	3,754 29.85%	627 4.99%	583 4.64%
H27	12,709	37 0.29%	12,672 99.71%	7,186 56.54%	1,672 13.16%	1,349 10.61%	4,099 32.25%	766 6.03%	747 5.88%
R2	12,941	44 0.34%	12,897 99.66%	7,344 56.75%	1,827 14.12%	1,624 12.55%	4,366 33.74%	893 6.90%	940 7.26%

国勢調査では、世帯を「一般世帯」と「施設等の世帯」の2種類に区分している。

「一般世帯」とは「施設等の世帯」以外の世帯をいい、「施設等の世帯」とは、学校の寮・寄宿舎の学生・生徒、病院・療養所などの入院者、社会施設の入所者、自衛隊の営舎内・艦船内の居住者、矯正施設の入所者などから成る世帯をいう。

2.空家等の現状

1) 住宅・土地統計調査

「住宅・土地統計調査」は、総務省統計局が5年ごとに実施するもので、住宅とそこに居住する世帯の居住状況、世帯の保有する土地等の実態を把握し、その現状と推移を明らかにする調査です。

無作為抽出した地域・住戸を対象に調査されるため、結果は統計処理された推計値ですが、空き家数の増加は全国的な傾向であり、空き家数の伸び率は総数の伸び率を大きく上回っていることがわかります。

また、空き家のうち「その他の住宅」の戸数の伸びが大きく、そのうち「腐朽・破損あり」が増加傾向にあります。

住宅戸数(戸)

		全国	福岡県	大川市			
H15	総数	53,890,900	2,194,500	13,590			
	空き家数	6,593,300	242,600	1,350			
	空き家数/総数	12.2%	11.1%	9.9%			
H20	総数	57,586,000	2,374,800	13,350			
	空き家数	7,567,900	324,600	1,300			
	空き家数/総数	13.1%	13.7%	9.7%			
H25	総数	60,628,600	2,492,700	13,040			
	空き家数	8,195,600	316,800	1,350			
	空き家数/総数	13.5%	12.7%	10.4%			
H30	総数	62,407,400	2,581,200	14,790			
	空き家数	8,488,600	328,600	1,770			
	空き家数/総数	13.6%	12.7%	12.0%			
					H15→H30の伸び率		
					総数	空き家数	
					全国	+15.8%	+28.7%
					福岡県	+17.6%	+35.4%
					大川市	+8.8%	+31.1%

大川市 空き家数の内訳(戸)

	総数	空き家	空き家				
			二次的住宅	賃貸用の住宅	売却用の住宅	その他の住宅	腐朽・破損あり
H15	13,590	1,350	30	610	40	670	-
H20	13,350	1,300	50	560	70	610	230
H25	13,040	1,350	120	440	20	760	290
H30	14,790	1,770	10	700	10	1,060	320

二次的住宅: 別荘及びその他(たまに寝泊まりする人がいる住宅)

賃貸用の住宅: 新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅

売却用の住宅: 新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅

その他の住宅: 上記の他に人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など

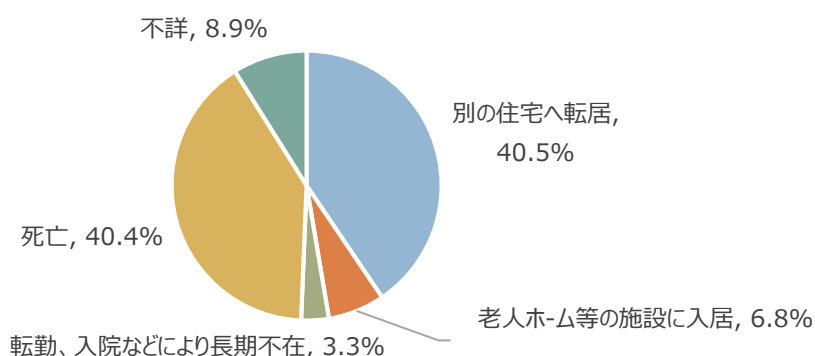
2) 空き家所有者実態調査(令和元年)

「空き家所有者実態調査(旧称:空家実態調査)」は、国土交通省住宅局が5年毎に実施するもので、戸建て住宅の空き家等について利用状況、管理実態などを把握し、空き家に関する基礎資料を得ることを目的とした調査です。

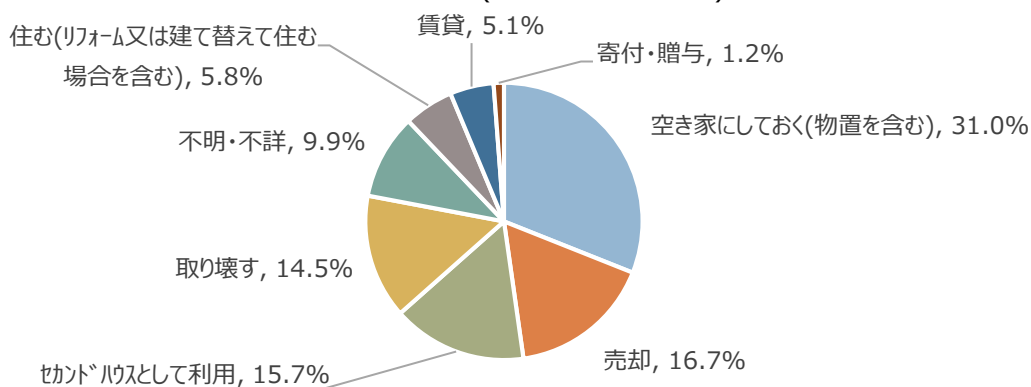
住宅・土地統計調査の調査区から無作為に抽出した調査区内において、「居住世帯のない住宅(空き家)を所有している」と回答した世帯を調査対象としています。

以下のグラフは調査結果の抜粋です。今後の利用意向について「空家にしておく(物置を含む)」の割合が他を大きく引き離し、空き家にしておく理由については、消極的なもの、経済的なものが多くみられます。

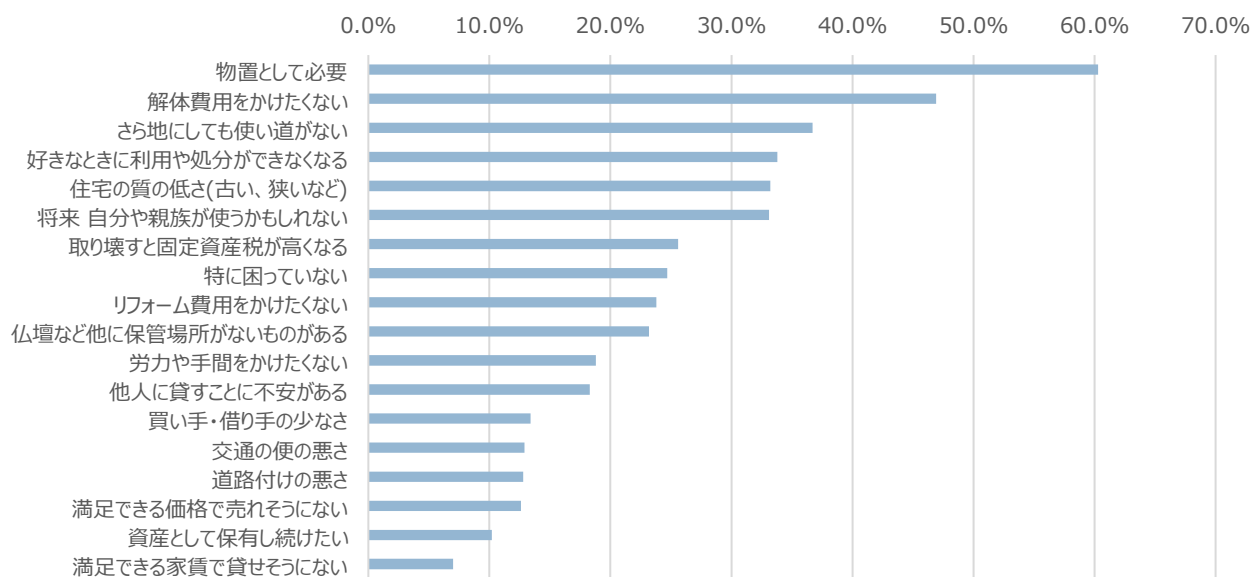
人が住まなくなった理由(大都市圏以外 市部)



今後の利用意向(大都市圏以外 市部)



空家にしておく理由



3) 空家等の状況(実態調査)

平成 25 年度から平成 27 年度に実施した家屋全棟調査の結果を基に、平成 28 年度において調査・整理した結果、市内の空家総数は 551 件、そのうち適切な管理が行われず、老朽化が著しく進行し周辺の生活環境に悪影響を及ぼす恐れのある特定空家等の認定候補(以下、「特定空家候補」という。)が 37 件という状況でした。

その後の解体や新規追加により、令和 4 年 3 月末現在で、市内に 32 件の特定空家候補を把握しています。

市内空家等(件)

地区	H29.3末		R4.3末
	空家等	特定空家候補	特定空家候補
大川	184	11	8
三又	47	3	1
木室	72	8	11
田口	100	3	4
川口	108	9	6
大野島	40	3	2
計	551	37	32

3.空家等における課題

空家等は個人の財産であり、所有者又は管理者(以下、「所有者等」という。)が適切に維持管理すべきものです。

しかし、空家等が発生し常態化する要因は、所有者等の高齢化、遠隔地への居住、又は経済的な事情など、その案件ごとに様々であると考えられ、以下のような課題が想定されます。

特に、適正な管理が行われていない空家等は、防災、防犯、環境衛生、風景・景観等の面で市民等の生活環境に悪影響を及ぼす恐れがあることから、対策を講じていく必要があります。

①空家等所有者に関する課題

- ・居住者の高齢化に伴い、病院や施設への入所などを契機に空家等が発生する場合
- ・相続により空家等を取得したが、遠隔地に居住しており適切な管理ができない場合
- ・適切に相続や登記がなされていないなど、相続人が多数となり特定が困難な場合

②管理状態の良い空家等に関する課題

- ・賃貸、売却等による活用を想定しているが、住宅市場での利活用が厳しい場合
- ・所有者の活用意向が不明やリフォーム費用の問題などで、利活用できない場合

③管理状態の悪い(老朽)空家等に関する課題

- ・空家の状態が継続し、さまざまな理由により適正な管理が行われなくなる場合
- ・管理不全な状態が続き、老朽化が進み、強風等で壁材等が飛散したり、倒壊事故を起こしかねない危険な状態にある場合

第3章 空家等対策における施策

1. 対策に関する基本的な方針

①所有者等の意識の涵養

空家等がもたらす問題は、第一義的には所有者等が自らの責任により的確に対応することが前提です。

所有者等に対して空家等の適正な管理や利活用の意識付けを行うことが重要であり、また、相続、転勤などにより、全ての人空家等の所有者等となる可能性があることを知らしめることも重要です。

このため、空家等の問題に関し、広く市民に対し啓発を行い、所有者等の意識の向上を図ることで、空家等の適正管理の促進とともに、空家等の発生抑制を図ります。

管理不全の空家等に係る主な問題

日本国憲法第29条に規定される財産権は基本的人権の1つであり、財産権が保証する私有財産制度は資本主義社会の基礎をなすものです。

また、民法第206条に規定される所有権は、物に対する排他的な支配権であり、所有権の権利状態が侵害された場合や侵害される恐れがある場合には、所有権を有する者は、妨害排除請求権や妨害予防請求権を行使できると解されています。

所有者については、これらの権利が強く保障されると同時に、その所有物に係る管理責任が課されており、空家等を管理不全のまま放置することは、以下のような問題の発生に繋がります。

- ・令和6年4月1日より、不動産の相続人は登記をする義務があり、履行しない場合に過料が科される可能性があります。また以前の相続にも遡って適用されます。
- ・草木の繁茂を放置した結果、事故や害虫が発生した場合、損害賠償責任を負うことがあります。
- ・建物の設置及び保存に瑕疵があることによって他人に損害を生じたときは、損害賠償責任を負うことがあります。
- ・第三者が不法投棄したゴミに放火され延焼した場合でも、損害賠償責任を負担する可能性があります。また、建物の設置及び保存に瑕疵があつて、火災が発生した場合、失火責任法による責任の軽減が適用されない可能性があります。
- ・消防法に基づく命令を受ける可能性があり、従わない場合は刑事罰が処せられます。
- ・建築基準法や空家特措法に基づく命令を受ける可能性があり、従わない場合は行政代執行及びその費用の強制徴収がなされます。
- ・管理不全土地(建物)管理命令が裁判所から出され、管理に必要となる費用や報酬を請求される可能性があります。

②地域住民・民間事業者と連携した対策の取り組み

空家等の問題は、地域の生活環境に与える影響が大きく、地域の活力低下にも繋がりがかねないことから、地域全体の問題としてとらえ、地域の住民や民間事業者との連携を図り、空家等の適切な管理や利活用を推進することにより、安全・安心なまちづくりを目指します。

③特定空家等の取り組み

空家特措法第2条第2項に基づく「特定空家等」は、地域住民に深刻な影響を与えることもあることから、優先的に課題解決に取り組みます。

④住民からの相談に対する取り組み

空家等の周辺住民からの情報提供・相談の受付、空家等の所有者等に対する情報提供を行うとともに、所有者等からの空家等の利活用や除却等に関する相談に迅速かつ的確に対応するため、地域の専門家と連携した相談体制を構築します。

2.計画期間

空家等対策計画の計画期間は、令和5年4月から令和9年3月までの4年間とし、社会情勢等の変化等必要に応じて見直していくものとします。

3.対象地区

空家等対策計画の対象地区は大川市内全域とします。

4.対象とする空家等の種類

空家等対策計画の対象とする空家等の種類は、原則として空家特措法第2条第1項に規定された「空家等」及び同法第2条第2項に規定された「特定空家等」とします。

空家等(空家特措法第2条第1項)

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。

※居住その他の使用がなされていないことが常態である=概ね年間を通して使用実績がない(国指針)

特定空家等(空家特措法第2条第2項)

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。

5.空家等の調査

1) 空家等調査方法

「空家等」の該当基準はその使用実績にあることから、住民票、上水道の使用量、建築物への人の出入り等の状況確認、所有者等や周辺住民へのヒアリング等が個別に必要であり、またその状況は短期間で変化することも予想されます。

一方で、「特定空家等」の判断基準については、管理不全の状況や周辺環境への悪影響にあり、一定以上の期間を経て変化するものと考えられることから、令和4年度に、画地(固定資産税土地の評価基準:一筆又は隣接する二筆以上の同一用途に使用される土地)を単位に、画地内に所在する家屋(固定資産税家屋情報)、世帯等(住民基本台帳情報等)、上水道栓の利用状況(上水道情報)を組み合わせて、家屋の築年数に着目したデータ解析(スクリーニング)を行いました。

結果は下表のとおりであり、これらを中心に実態調査を進めることとします。

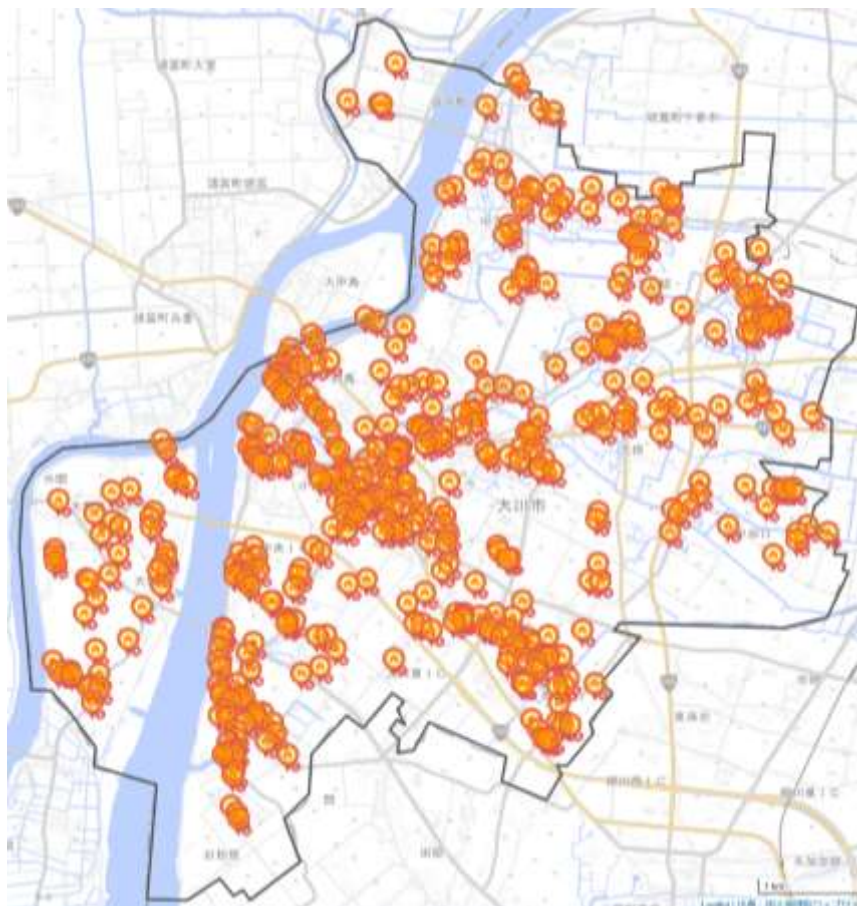
老朽化が推定される家屋が所在する画地数

地区	世帯情報等なし、上水道利用なし、 画地内に老朽化が推定される家屋あり	世帯情報等なし、上水道利用なし、 画地内の全て家屋が老朽化が推定される
大川	118	131
三又	45	24
木室	88	64
田口	77	40
川口	90	72
大野島	43	39
計	461	370

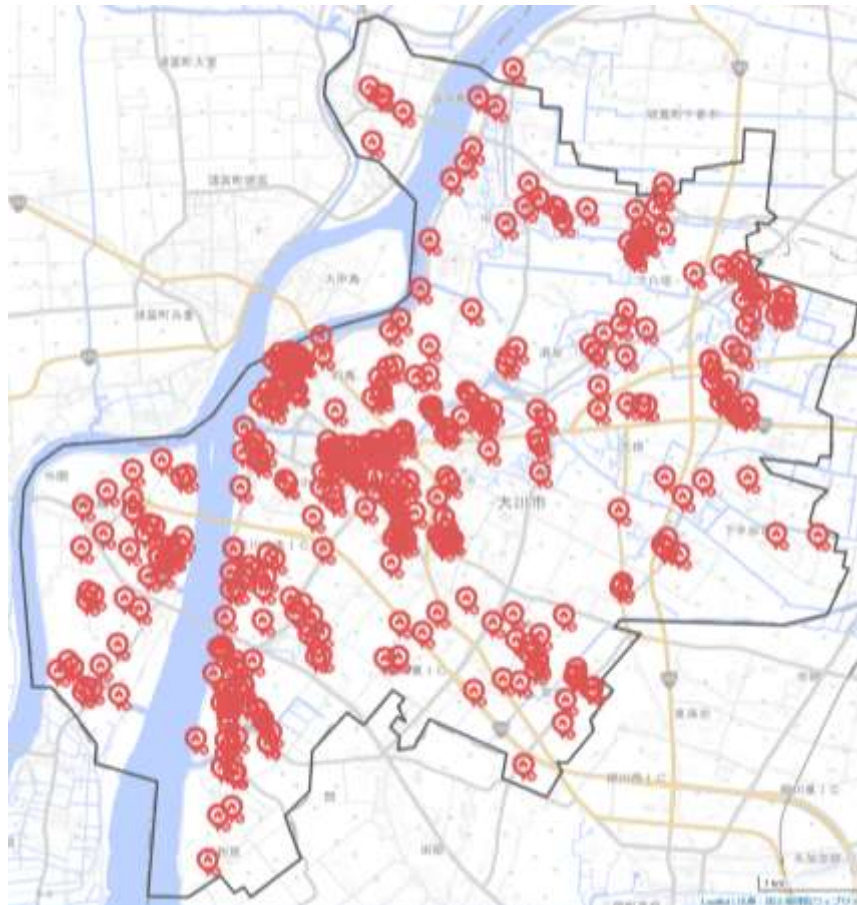
基礎データ: 市基幹システム等から R4.3.31 現在のデータを抽出

老朽化が推定される家屋: 築年数が、固定資産評価基準(総務省)の経年減点補正率が下限値となる経過年数の2倍を超える家屋

分布状況; 世帯情報等なし,上水道利用なし,画地内に老朽化が推定される家屋あり



分布状況; 世帯情報等なし,上水道利用なし,画地内の全て家屋が老朽化が推定される



2) 実態調査

①実態調査

空家等の所在及び当該空家等の所有者等及び空家の状態等を把握するため、職員又は市長が委任した者(以下、「職員等」という。)により実態調査を実施します。

実態調査では、住民基本台帳情報、固定資産税情報、戸籍簿情報、登記情報、建築確認申請情報等の調査に加え、所有者等や周辺住民のヒアリングなどによりその使用状況を確認し、空家等の特定を行います。

建物の状況や周辺への影響等については、基本的には外観目視により行うものとします。また、必要に応じて所有者等と連絡をとり、当該空家等に対する意向や緊急連絡先等の確認を行います。

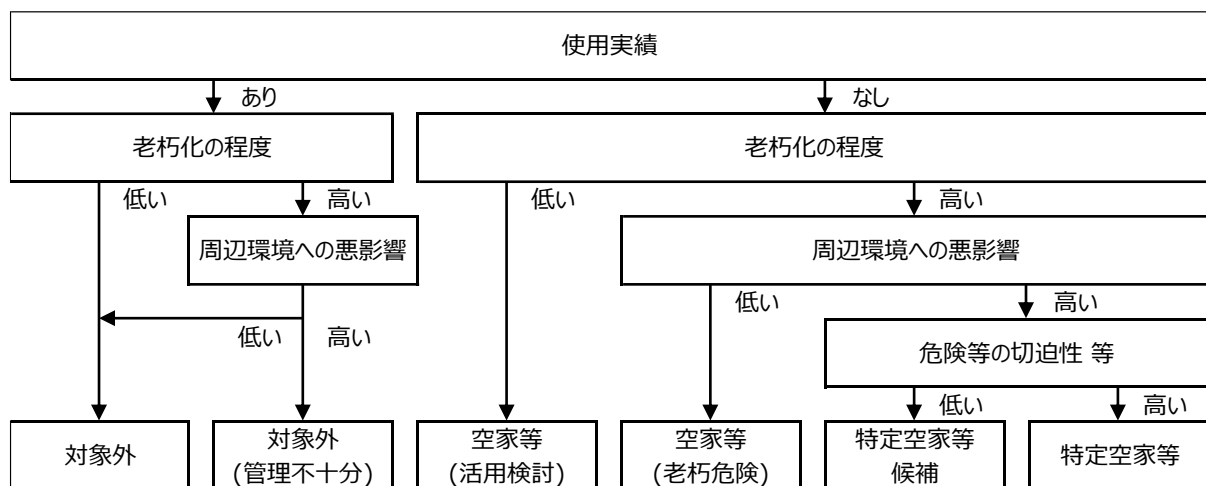
②立入調査

職員等は、特定空家等の判断に必要な調査及び助言・指導する必要がある場合等に、空家等の敷地内に立入調査を行います。

なお、立入調査を行う場合は、その 5 日前までに所有者等に対して文書で通知を行います(通知が困難な場合は除く)。

3) 空家等情報のデータベース化

実態調査の結果について以下のチャートを参考に分類し、取得した情報についてはデータベース化を進め、随時更新するものとします。



6.空家等の適切な管理の促進

空家等は個人の財産であり、その管理は所有者等が自らの責任において適正に行うことが原則です。また相続等により全ての人が空家等の所有者等となる可能性があります。

空家等に係る問題については、空家等になる前、空家等を相続等することになる前から考えておく必要があることを広く市民に周知することで、住宅等の将来について考える機会を創出し、市民の意識向上を図り、空家等の適切な管理を促進するとともに、空家等の発生や増加の抑制を図ります。

1) 所有者等の意識の涵養

市報及びホームページへの適正管理に関する情報掲載によって広く市民へ啓発を行うとともに、固定資産税納税通知書への関連文書同封等、市からの通知等を活用して空家等の所有者等に対する情報提供を行います。

2) 補助金の活用促進

空家等対策を行うにあたり老朽危険家屋等除却促進事業補助金、木造戸建て住宅性能向上改修事業補助金など、国県の補助金を積極的に活用し、管理不全な空家等の解消を図ります。

また補助制度について、空家等の所有者等に向けて積極的に周知し、活用の促進を図ります。

老朽危険家屋等除却促進事業補助金の交付実績

年度	H29	H30	R1	R2	R3
件数(件)	41	40	39	44	49
補助額(千円)	11,339	11,035	10,959	12,356	13,096

3) 相談体制の整備等

空家等に関する市民相談の窓口は基本的に都市計画課とし、相談内容が多岐にわたると考えられることから、内容に応じて庁内関係課と連携して対応し、経過等については庁内で情報共有するものとします。

また、空家等に係る問題は多岐にわたることから、県、関係団体と連携した相談体制の充実を図り、利活用の推進や流通に乗せる取組みに繋がります。

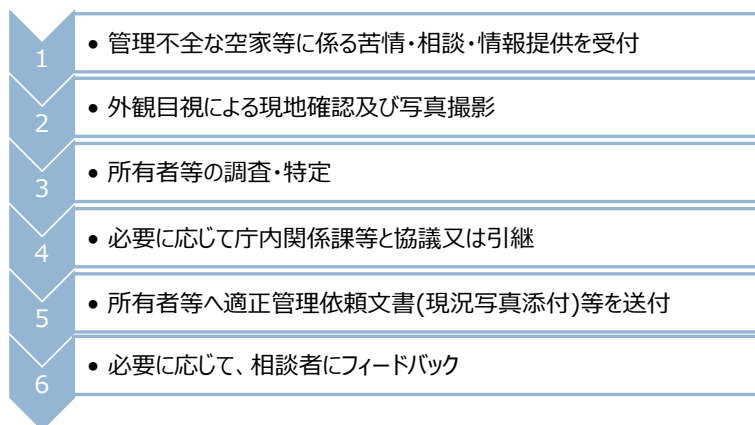
市民相談の件数(件)

年度	H29	H30	R1	R2	R3
市民相談(空家等以外を含む)	14	24	24	20	14
空き家等(不動産)無料相談会				7	29

※空き家等(不動産)無料相談会は R3.1 より開始、R3 は緊急事態宣言により中止した月あり

①市民相談に係る初期対応

管理不全な空家等について周辺住民等から苦情や相談があった場合は、以下の手順により所有者等による自主的・継続的な適正管理を促します。



②空き家等(不動産)無料相談会 ※事前予約制

福岡県宅地建物取引業協会と連携して、月に1回、無料相談会を開催しています。

福岡県宅建協会県南支部の相談員が、大川市内に空き家等を所有する方(所有者から管理を依頼されている方を含む。)を対象に、無料相談を受けます。

日時等: 毎月第3火曜日の13時～15時、大川市文化センターにて(変更の場合あり)

TEL: 0944-85-5604(都市計画課住宅政策係)

E-mail: okwkentiku_k@city.okawa.lg.jp

HP: <https://www.city.okawa.lg.jp/s049/010/010/060/conference.html>

③福岡県空き家活用サポートセンター「イエカツ」

福岡県、一般財団法人福岡県建築住宅センターと連携して、福岡県内に所在する空き家や将来空き家になりそうな住宅に係る無料相談を受けています。

空き家の利活用に関して豊富な経験を持つ専門相談員が、売買・賃貸や相続のことなど様々な相談への対応をはじめ、空き家の最適な活用・処分方法の検討・提案から、ご相談者様のご意向に合った安心して依頼できる専門事業者のご紹介までを行います。

TEL: 092-726-6210 (月～金の9時～17時、祝日を除く)

E-mail: iekatsu@fkjc.or.jp

HP: <http://www.fkjc.or.jp/jigyo/iekatsu-2>



7.空家等の利活用の促進

管理不全な空家等は周辺環境への悪影響等のマイナス面が目立つこととなりますが、そうではなく活用可能な空家等については、地域にとって貴重な住宅資源として捉えることができます。

一方で、空家等の所有者等には活用に係る知識や伝手の不足が予想されることから、福岡県宅地建物取引業協会と連携して、所有者等に情報提供を行うことで、活用可能な空家等を流通に乗せる取組みを進めます。

また市の事業においても、国県が実施する支援制度も有効活用しながら、定住促進や商工業振興等、様々な事業において空家等の活用について検討し、個別の空家等がもたらす問題解決だけでなく、市全体の住環境を見据えた効果的な施策となるよう努めます。

8. 特定空家等に対する措置等及びその他の対処

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、健康、財産の保護を図り、また健全な生活環境の保全を図るため、必要な措置を講じることとします。

特定空家等の認定については、国が定める「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」及び県協議会が示す「特定空家等の判断の参考となる基準」を参酌し、空家特措法に基づいて市長が判断します。

1) 措置の方針

①措置の優先

特定空家等のうち周辺建築物や道路又は不特定の者に対して悪影響を及ぼすもの若しくは及ぼす恐れが高いものから優先して措置を行うものとします。

②措置内容の検討

特定空家等に対する措置を行うため、職員は必要な限度において立入調査を実施し、建築物の状況を把握します。

調査の結果に基づき、地域住民へ与えている悪影響をなくし、かつ所有者等の負担が少ないと考えられる措置の内容を検討します。

2) 措置の実施

①助言・指導

8.1)②で検討した措置の内容を講ずるよう助言・指導を行います。

②勧告

助言・指導を行っ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・指導の内容を講ずるよう勧告を行います。

勧告を行う場合は、固定資産税等の住宅地特例が適用されなくなることから、税担当部局と十分打ち合わせを行うとともに、所有者等にもその旨を通知します。

③命令

勧告を行っても必要な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勧告の措置を講ずるよう命ずることとします。

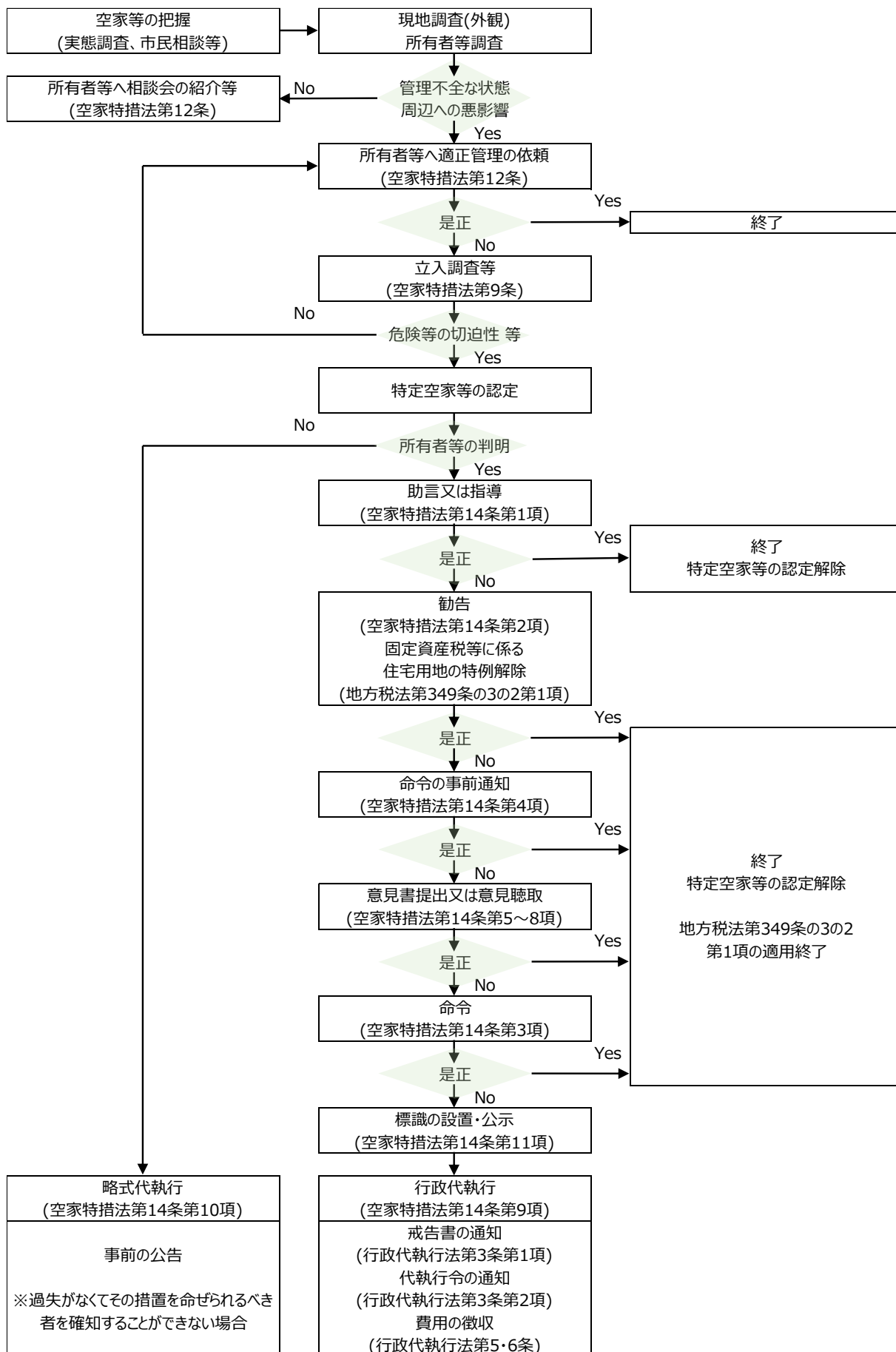
なお、命令をする場合においては、空家特措法第 14 条第 4 項から第 8 項及び第 11 項から第 13 項の規定に基づき、実施します。

④行政代執行

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、命令の措置を所有者等に代わり行います。

所有者等が確知できない場合は、空家特措法第 14 条第 10 項の規定に基づき、実施します。

特定空家等に対する措置のフロー



9.空家等対策の実施体制

1) 庁内の組織体制及び役割

空家等をもたらす問題は多岐にわたるため、内容に応じて庁内関係課と連携して対応するものとします。
また特定空家等の認定に先立ち、案件に応じた関係課で協議し、内容精査、方針決定等を行うものとします。

課名	役割
都市計画課	空家等対策計画の策定、改定等に関する事 空家等の適正管理の推進に関する事
総務課	特定空家等に係る法務・予算に関する相談・調整
税務課	空家等の固定資産税情報に関する事 特定空家等に係る行政代執行費用の強制徴収に関する相談・調整
地域支援課	空家等の防犯に関する事 空家等の災害対策に関する事
健康課	高齢者の施設入所情報等に関する事
福祉事務所	認知症高齢者の成年後見人制度に関する相談・調整
環境課	空家等の環境衛生に関する事
建設課	空家等に係る道路交通安全確保に関する事
上下水道課	空家等の上水道情報に関する事
その他	定住促進に関する事(企画課) 商工業振興に関する事(インテリア課) 地域連携に関する事(地域支援課) 等

2) 関係機関等との連携

空家等に関する相談に適切に対応するため、関係機関、民間団体との連携及び協力のもと空家対策を実施する。

- ・弁護士・司法書士・土地家屋調査士・行政書士
相続に関する相談及び調査、財産の所有権移転手続き等
- ・不動産業者
所有者の空家等利活用の相談及び対応等
- ・建設業者
空家等の解体、改修の相談及び対応等
- ・建築士
空家等の修繕、改善、耐震診断などの技術的対応等
- ・警察
危険回避のための対応等
- ・久留米広域消防本部
空家等の防災の相談及び対応等
- ・地域組織(行政区)
空家等情報の提供、跡地の利活用等

10.その他空家等の対策の実施に関し必要な事項

①地域での空家等対策の検討と情報の共有

空家等の管理は第一義的には、所有者等が適正に管理若しくは活用すべき問題ですが、地域全体で空家等に関する課題を共有することは有効であるため、必要に応じて地域との情報の共有を進めていきます。

②他法令との連携

空家等の対策は、空家特措法に限らず、建築基準法、消防法、道路法、災害対策基本法、災害救助法、廃棄物の処理及び清掃に関する法律など、それぞれの法律の目的の範囲で、適正に管理されていない空家等について必要な措置を講ずることを検討することが可能であるため、空家等の情報について内部部局で共有することで、他法令との連携を図ります。