

令和4年度 第1回 基山町空家等対策協議会

日 時：令和4年8月1日（月）  
10時00分～12時00分（予定）  
場 所：基山町役場 301会議室

1. 会長挨拶

2. 議 事

（1）基山町空家等の実態調査結果について・・・・・・・・・・ P 1～8

（2）基山町空家等対策計画の改定について・・・・・・・・・・資料 1





（3）特定空家の状況について・・・・・・・・・・ P 9～10




◇ 令和4年度基山町空家等実態調査結果

令和4年8月1日時点

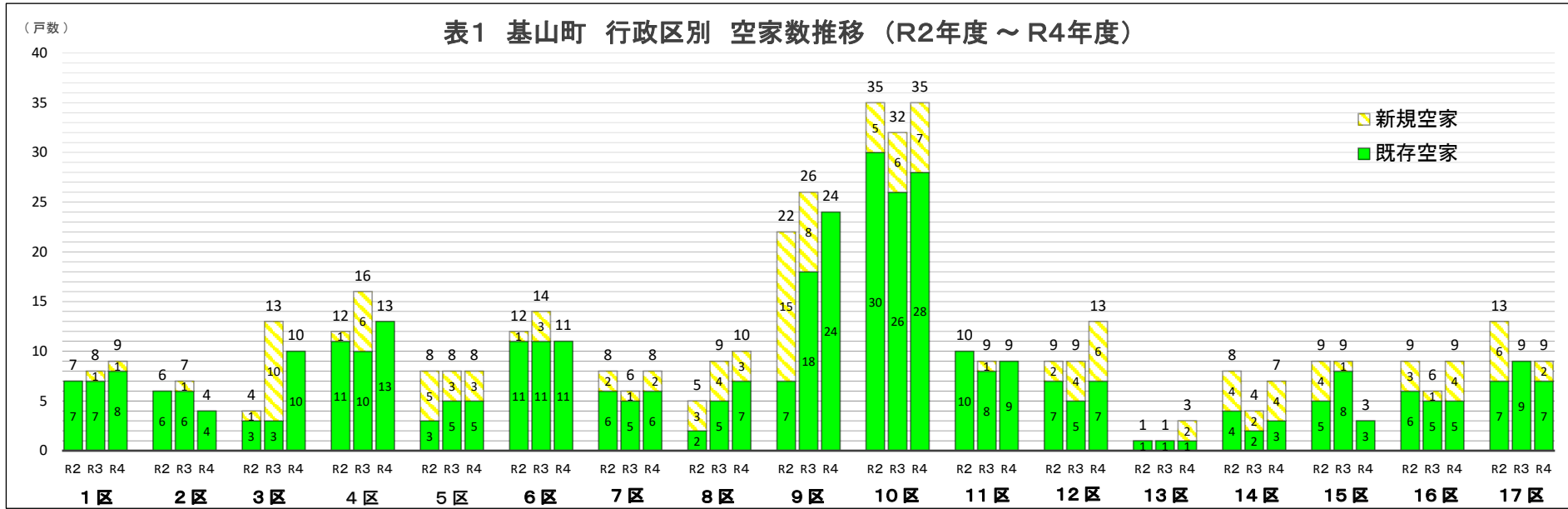
区	空家数					判定									備考	
	R4年度 空家数 A+B+C	R3年度 空家数 A	R4年度 増加 B	R4年度 減少 C	R3年度 重複分 A+C	家屋危険度				環境悪化度			防犯・火災危険度			
						A	B	C	D	A	B	C	A	B		C
1区	9件	8件	1件	0件	8件	4	5	0	0	5	4	0	3	6	0	すまいるナビ登録済1件
2区	4件	7件	0件	-3件	4件	2	2	0	0	2	0	2	2	2	0	
3区	10件	13件	0件	-3件	10件	5	3	1	1	5	3	2	5	3	2	
4区	13件	16件	0件	-3件	13件	10	0	1	2	10	0	3	9	1	3	すまいるナビ登録済1件
5区	8件	8件	3件	-3件	5件	8	0	0	0	7	0	1	4	4	0	
6区	11件	14件	0件	-3件	11件	6	4	1	0	4	6	1	3	7	1	
7区	8件	6件	2件	0件	6件	6	1	0	1	4	2	2	4	4	0	
8区	10件	9件	3件	-2件	7件	9	1	0	0	5	3	2	9	1	0	
9区	24件	26件	0件	-2件	24件	21	3	0	0	22	2	0	20	4	0	
10区	35件	32件	7件	-4件	28件	31	3	1	0	22	10	3	18	15	2	
11区	9件	9件	0件	0件	9件	9	0	0	0	2	7	0	1	8	0	
12区	13件	9件	6件	-2件	7件	13	0	0	0	8	5	0	8	5	0	
13区	3件	1件	2件	0件	1件	3	0	0	0	3	0	0	3	0	0	
14区	7件	4件	4件	-1件	3件	7	0	0	0	7	0	0	7	0	0	
15区	3件	9件	0件	-6件	3件	3	0	0	0	3	0	0	3	0	0	
16区	9件	6件	4件	-1件	5件	9	0	0	0	7	2	0	9	0	0	
17区	9件	9件	2件	-2件	7件	8	1	0	0	6	1	2	9	0	0	
計	185件	186件	34件	-35件	151件	154	23	4	4	122	45	18	117	60	8	すまいるナビ登録済2件

◇ 空家等実態調査(家屋危険度C・D判定) ※行政区欄が黄色の箇所は新規空き家

行政区	3区	3区	4区	4区
所在地	■■■■■	■■■■■	■■■■■	■■■■■
家屋危険度	D	C	D	C
環境悪化度	C	C	C	C
防犯・火災危険度	C	C	C	C
現況写真				
対応状況	・特定空家	・R3年度アンケート調査返信なし。 ・引き続き郵送で解体等の案内について郵送する。	・所有者確認。R1年頃から売却の話が上がっていたが、話が頓挫してしまった。本人に除却の希望があるものの、生活困窮にて資力が足りないとのこと。引き続き補助金の活用案内を行っていく。	・空き家バンク登録済み。商談中。

行政区	4区	6区	7区	10区
所在地	■■■■■	■■■■■	■■■■■	■■■■■
家屋危険度	D	C	D	C
環境悪化度	C	C	C	C
防犯・火災危険度	C	C	C	C
現況写真				
	・所有者より、除却希望あり。	・空家バンクの活用を希望。案内中	・所有者より、除却希望あり。秋ごろに相続の手続き完了の予定。	・R3年度アンケート調査返信なし。 ・引き続き郵送で解体等の案内について郵送する。

# 基山町【行政区別】空家数推移状況



## ◇ 行政区別空家数推移

区	令和2年度 A	令和3年度 B	前年度比 B-A	令和4年度 C	前年度比 C-B	R2～R4比較 C-A
1区	7件	8件	1件	9件	1件	2件
2区	6件	7件	1件	4件	-3件	-2件
3区	4件	13件	9件	10件	-3件	6件
4区	12件	16件	4件	13件	-3件	1件
5区	8件	8件	件	8件	件	件
6区	12件	14件	2件	11件	-3件	-1件
7区	8件	6件	-2件	8件	2件	件
8区	5件	9件	4件	10件	1件	5件
9区	22件	26件	4件	24件	-2件	2件
10区	35件	32件	-3件	35件	3件	件
11区	10件	9件	-1件	9件	件	-1件
12区	9件	9件	件	13件	4件	4件
13区	1件	1件	件	3件	2件	2件
14区	8件	4件	-4件	7件	3件	-1件
15区	9件	9件	件	3件	-6件	-6件
16区	9件	6件	-3件	9件	3件	件
17区	13件	9件	-4件	9件	件	-4件
計	178件	186件	8件	185件	-1件	7件

各 区 長 様

基 山 町 長 松 田 一 也  
( 公 印 省 略 )

空家等の実態調査について (依頼)

惜春の候、皆様におかれましてはますます御健勝のこととお喜び申し上げます。

また、日頃から町行政にご理解、ご協力をいただき、厚くお礼申し上げます。

さて、現在町内における空家等の管理につきましては、「基山町空家等の適切な管理及び活用促進に関する条例」及び「基山町空家等対策計画」に基づき取り組みを進めているところ  
です。

つきましては、定住促進施策の一環として、町内に存在する空家等の活用促進を図るため、  
倒壊の恐れ等のある空家に加え、継続して利活用できる空家の実態についても把握する必要  
があることから、下記のとおり実態調査の実施を考えております。

お忙しい中大変恐縮ですが、ご協力いただきますようお願い申し上げます。

記

1. 調査対象 (各行政区内)

・過去概ね1か月程度の期間において、

- (1) 外観から判断して、家屋の手入れを行った見込みのない家屋 (家屋の敷地を含む)。
- (2) 管理はされているが、居住の実態がない家屋 (意図的に空家になっているものを含む)。

2. 調査方法

- (1) 外観目視または各行政組合長 (班長) 様への聞き取り程度で結構です。
- (2) 上記調査対象の家屋等を、別紙「令和4年度空家等調査票」に記入し別紙地図にも  
空家の場所を記入していただきますようお願いいたします。

3. 調査票及び地図の提出

令和4年5月27日 (金) までに、定住促進課までご提出ください。

【連絡先】

定住促進課 定住促進係 (担当 山田・田中)  
TEL0942-92-7920 FAX0942-92-2084

## ◇ 調査票記入上の注意

※前年度報告頂いた空家の情報を記載しておりますので、空家でなくなっている場合はその旨記入ください。また新たに空家になっている家屋は整理番号○番以降の欄に記入してください。

※地番はゼンリン等でわかれば記載、地番が分からない場合は目標物を記載してください。

※別紙地図に、空家の場所が分かるように上記整理番号を記入ください。

※各種の判断につきましては、一見して判断できる程度で結構です。

### 【 空家の判断基準 】

◎報告対象となる空家等については、外観だけではなく、概ね1か月程度の期間において、**親族などにより管理はされているが、居住の実態がない家屋なども含みます。**

※そのため、次のような家屋についても報告対象となりますのでご注意ください。

- ・定期的に所有者等が管理（清掃）されているようだが、居住の実態がない空家
- ・所有者が介護施設等に入所しており、他の居住者もない空家

※ 外観による判断に加えて、上記家屋についても、ご報告をお願いいたします。

### 判定表

家屋危険度	適合要件
A：改修不要	屋根、外壁、窓等に損傷のない家屋。
B：要改修	屋根、外壁、窓等に損傷のある家屋。
C：改修不能	損傷の程度が大きく改修の見込みのない家屋。
D：要撤去	倒壊の恐れがあり早急に撤去の必要がある家屋。

環境悪化度	適合要件
A：改善不要	庭木の手入れや除草が定期的に行われているようで、隣接地等に迷惑をかけていない。（管理されている）
B：要観察	庭木の手入れや除草が定期的に行われているが、不十分な箇所が一部ある。
C：要改善	庭木の手入れや除草が行われておらず、草木が繁茂しており隣接地等に迷惑をかけている。（管理されていない）

防犯・火災危険度	適用要件
A：改善不要	敷地に門扉等があり、誰でも容易に出入できない状態であり、家屋の窓等の出入口も破損等していない。
B：要観察	敷地に門扉等はないが、家屋の窓等の出入口は破損等していない。
C：要改善	窓等が破損していて、家屋の中に容易に誰でも容易に出入できるような状況やゴミの集積や散乱で火災の危険性がある。

- ・調査報告いただきました情報に基づき、町が所有者への意向調査等を行います。

所有者 各位

基山町定住促進課

## 空家の所有者意向及び利活用に関するアンケート調査のお願い

平素より、本町のまちづくり推進にご理解とご協力を賜り、厚く御礼申し上げます。

現在、全国的に空家が増加傾向にあり、その利活用や適正な管理が大きな課題となっております。本町でも空家に関する課題解決の一環として、空家等に関する状況確認及び所有者の将来的な空家等の利活用に関する意向を把握し、**空家の利活用に向けた支援を行うために**、所有者の皆様を対象にアンケート調査を実施しております。

つきましては、今後の空家施策検討の参考にしたいと考えておりますので、本調査の趣旨をご理解いただき、ご多忙中大変恐縮ですが、アンケートにご協力いただきますようお願い申し上げます。

**また、空家の活用や処分でお悩みの場合は、下記連絡先までお気軽にご連絡ください。**

### ◇ 調査票の記入について

1. このアンケートは、令和4年度に実施した「空家実態調査(目視による外観調査)」において把握した、空家と思われる建物が所在する土地の納税義務者(令和4年1月1日時点)の方等に送付しています。調査時から既に状況が変わっている場合もあるかと思いますが、予めご容赦ください。
2. このアンケート用紙が届いた時点で、該当する建物等が既に空家ではなくなっている(解体、売却、譲渡済等)場合は、下記連絡先までご連絡ください。
3. ご記入の内容は、令和4年8月1日時点としてください。
4. ご記入いただきました個人情報は適切に管理し、目的外に使用することはありません。
5. 本アンケートで用いる空家という言葉の定義は次のとおりです。

・空家 …… 現在特定の用途(居宅や店舗等)として使用されていない建物で、外観から判断して概ね1か月程度その状態にある家屋。

※アンケート調査票(別紙)にご記入後、令和4年8月29日(水)までに同封の返信用封筒に入れてご郵送をお願いします。なお、ご不明な点がございましたら、お手数ですが下記連絡先までお問い合わせください。

#### 【連絡先・アンケート郵送先】

基山町役場 定住促進課 定住促進係 担当:田中  
住所:〒841-0204 佐賀県三養基郡基山町大字宮浦666番地  
電話番号:0942-92-7920(直通)

基山町の空家所有者の意向に関するアンケート調査 (No. 《No.》)

下記は、登記名義人〈 《登記名義人氏名》 様 〉の所有する〈 《所在地》 〉にある空家に関するアンケートです。ご協力をお願いいたします。

回答者氏名：	<input type="text"/>	所有者との続柄：	<input type="text"/>
回答者住所：	<input type="text"/>	TEL：	<input type="text"/>

問1 空家の現状について

(1) 空家になった時期をお教えてください。(※分かる範囲で結構です。)

空家になった時期	約 <input type="text"/> 年前
----------	---------------------------

(2) 空家になった理由をお教えてください。(1つ〇を記入)

<input type="checkbox"/>	所有者が死亡したため
<input type="checkbox"/>	所有者が施設入居または入院により不在のため
<input type="checkbox"/>	所有者が転勤または長期出張により不在のため
<input type="checkbox"/>	借家として入居者を募集しているため
<input type="checkbox"/>	その他 ( <input type="text"/> )

(3) 空家の相続（所有者死亡の場合）についてお教えてください。(1つ〇を記入)

<input type="checkbox"/>	相続登記が完了している	<input type="checkbox"/>	相続登記が完了していない
<input type="checkbox"/>	相続人協議が行われていない	<input type="checkbox"/>	相続人が不明

問2 空家の管理について

(1) 現在、空家を主に管理されているのはどなたですか。(1つ〇を記入)

<input type="checkbox"/>	回答者本人またはその家族
<input type="checkbox"/>	その他(さし支えなければ、下記をご記入ください。)
	管理者氏名： <input type="text"/> 所有者との続柄： <input type="text"/>
	管理者住所： <input type="text"/> TEL： <input type="text"/>

(2) どのくらいの頻度で空家の室内の清掃をしていますか。(1つ〇を記入)

<input type="checkbox"/>	週1回以上	<input type="checkbox"/>	数年に1度程度
<input type="checkbox"/>	月1～2回程度	<input type="checkbox"/>	ほぼ清掃していない
<input type="checkbox"/>	年1・2回程度	<input type="checkbox"/>	中の状態がわからない

(3) どのくらいの頻度で空家の庭の管理（除草や剪定）をしていますか。(1つ〇を記入)

<input type="checkbox"/>	週1回以上	<input type="checkbox"/>	年1・2回程度
<input type="checkbox"/>	月1～2回程度	<input type="checkbox"/>	ほぼ清掃していない



問3 空家の今後の活用について

(1) 今後、空家を売却または賃貸する意向はありますか。(1つ〇を記入)

<input type="checkbox"/>	ある
<input type="checkbox"/>	ない(理由: <input type="text"/> )

(2) 空家バンクを活用したいと思いませんか。(1つ〇を記入)

<input type="checkbox"/>	売却希望で登録したい	} 後日、登録用紙を送付します。
<input type="checkbox"/>	賃貸希望で登録したい	
<input type="checkbox"/>	売却及び賃貸希望で登録したい	
<input type="checkbox"/>	興味があるので、制度の内容を詳しく聞きたい	
<input type="checkbox"/>	不動産業者に依頼しているため、活用できない	
<input type="checkbox"/>	活用したくない(理由: <input type="text"/> )	

(3) 空家バンクを活用する条件についてお教えてください。(複数選択可)

<input type="checkbox"/>	現状のままで良いなら売買又は賃貸する
<input type="checkbox"/>	解体費用や改修費用を自己負担して売買又は賃貸する
<input type="checkbox"/>	解体費用や改修費用を相手方が負担するなら売買又は賃貸してもいい
<input type="checkbox"/>	空家内の家財道具を片付ける必要がある
<input type="checkbox"/>	相続登記をする必要がある(所有権が変わっていない)
<input type="checkbox"/>	その他の条件(条件: <input type="text"/> )

基山町では、近年、空家に対するニーズが大変高まって来ています。「基山町で空家を探している。」という問合せが多く、空家バンク事業(すまいるナビ)に取り組んでいます。空家バンクとは、売却や賃貸を希望する空家や空家を町に登録してもらい、その空家や空地の購入や賃借希望者があった場合にご紹介する制度(登録無料)です。

※ただし、既に不動産業者に依頼されている物件は登録できません。

(4) その他、ご要望・ご意見等がございましたらご記入ください。

(※空家の処分・利活用で相談したいことでも結構です。)

※ アンケートは以上です。ご協力ありがとうございました。

ご回答後、令和4年8月29日(金)までに同封の返信用封筒に入れて郵送してください。

### (3) 特定空家等の状況について

◇物 件： ██████████ (3区)

◇概 要：長期間空家の状況。令和2年9月の台風で、屋根瓦の一部が剥がれ落ち近隣の住宅に被害を与えた。室内の床には腐食が見受けられ、かなり危険な状態。令和3年度からは、所有者の1名により、複数回にわたり家屋の修繕（側壁崩落防止措置・屋根瓦飛散防止措置）が実施され、命令の保留を行っている。

◇状 況：令和3年度末の時点で、相続人が全員で16人（うち1人は海外在住。）おり、住所までは判明している状況。今年度に入り、所有者の1名が家屋の修繕（屋根瓦飛散防止措置）を行うとともに、改めて、相続関係の整理を法律事務所に依頼した。現在では、国内在住の所有者と、海外在住の所有者の2名にまで相続の整理がなされている。

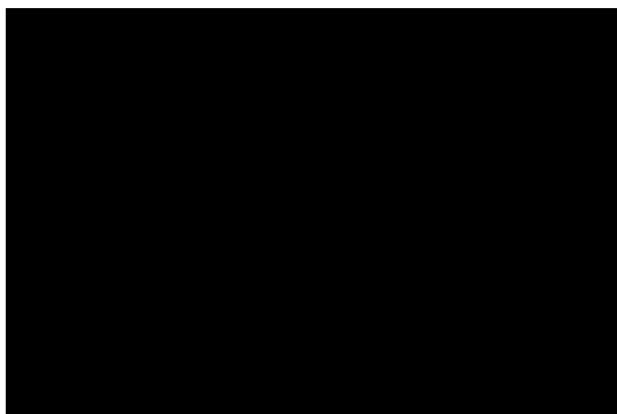
7月上旬には法律事務所より海外在住の所有者へ相続整理依頼の文書を送付し、8月末までの回答を依頼している。

◇今後の方針

・国内在住の所有者は当該空家について、除却の意思を持っているが、相続の整理ができていないため、複数回の修繕を実施し、当該空家の保全を図っている。海外在住の所有者への相続整理依頼の回答期限が8月末までであることと、国内所有者が空家の保全を行っていることを考慮し、今回の協議会では命令の保留を行いたい。

今後は所有者には引き続き当該家屋の保全を指導しながら、海外居住者からの回答を含めた相続整理の進展について、次回協議会にて報告を行い、再度ご協議をいただきたい。

◇位置図



◇現況写真 (2022.07)



◇現況写真 (2022.07)



◇現況写真 (2022.05)



◇ 対応経緯

時期	内 容
H30年 5月初旬	近隣からの建物の状況について苦情が来たため対応を依頼する書面を送付。 (※所有者は死亡しているため、納税管理人に書類を送付。)
H30年 6月中旬	納税管理人と連絡がとれたため対応を依頼。建物を除却する意思はないとのことだったため近隣の住宅に迷惑にならないよう管理するよう依頼。
R1年 7月8日	台風で屋根瓦の一部が剥がれ、周辺の住宅に被害を与える可能性があったため、空家等対策の推進に関する特別措置法に基づき助言指導の書面を送付。
R1年 10月上旬	納税管理人より建物の除却を検討しているが金額的に厳しい状況である旨相談があったため、不良住宅除却費補助金の利用を提案。後日不良住宅測定委員会を開催し不良住宅に認定し、補助金の申請を受付。
R1年 11月下旬	建物の除却を見送りたいとの連絡があったため不良住宅除却費補助金の申請取下。納税管理人の負担で建物の危険箇所の補修を行う旨約束頂く。
R2年 9月上旬	台風で屋根瓦の一部が剥がれ落ち、近隣の住宅で被害が発生。
R2年 11月30日	現地を確認。屋根の一部は補修されていたが危険箇所の多くが補修されていない状況。
R3年 1月14日	令和2年第2回空家等対策協議会で状況を報告。建物の状態について勧告書を送付する旨承認頂く。特定空家等への勧告書を送付。
R3年 6月30日	現地を確認。全く対処がなされていないことを確認。
R3年 7月26日	令和3年度第1回協議会にて命令書送付については保留議決。詳細を次回協議会にて報告を行うよう付託。
R3年 8月初旬	相続人に連絡を行い、協議会の概要を説明。相続権の整理及び家屋の補修など今後の対応について依頼及び相談を行う。
R3年 9月初旬	相続人より、相続権の整理（司法書士に依頼）及び家屋の補修を実施予定など今後の対応についての回答がある。
R3年 11月15日	令和3年度第2回協議会にて命令については保留議決。詳細を次回協議会にて報告を行うよう付託。
R3年 11月	現地確認。所有者にて側壁崩落防止措置の実施を確認。
R4年 3月28日	令和3年度第3回協議会にて、詳細を次回協議会にて報告を行うよう付託。
R4年 4月	現地確認。所有者にて屋根瓦飛散防止措置の実施を確認。 所有者が相続関係の整理を法律事務所に依頼。 (※現在では当該空家所有者は2名にまで整理がなされた状態。)
R4年 7月	法律事務所より、海外在住の所有者へ相続整理依頼の文書を送付し、8月末までの回答を依頼。

## 1 今回改定の概要

(1) 国から示された「空家法基本指針」の改正に伴う改定

【「空家法基本指針」改正のポイント】

- ・ 特定空家等の対象には「将来著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な状態になることが予見される」空家等も含まれる旨を記載  
→ 周辺的生活環境への悪影響が顕在化する前の段階において所有者等による自主的な対応を促すことを目的として改正 (※計画案 2 ページ)
- ・ 所有者等の所在を特定できない場合等において、民法上の財産管理人制度を活用するために、市町村長が不在者財産管理人又は相続財産管理人の選任の申立てを行うことが考えられる旨を記載  
→ 財産管理人制度の活用による、所有者不明の空き家の活用促進を目的として改正 (※計画案 4 ページ)
- ・ 地域の空家等対策に取り組む N P O 等の団体について、協議会の構成員の例に加えるとともに、専門的な相談について連携して対応することを記載  
→ 空家等対策に取り組む N P O 等の団体との連携により、空家等の管理や活用に関する相談体制の整備を目的として改正 (※計画案 9 ページ)

(2) 基山町組織機構改革に伴う課名の変更 (※計画案 9 ~10 ページ)

# 基山町空家等対策計画



平成29年4月  
佐賀県基山町



# 目次 基山町空家等対策計画

## 第1章 空家等対策計画の概要

1. 計画策定の背景	1
2. 計画の位置づけ	1
3. 計画期間	2
4. 対象地区	2
5. 対象とする空家等の種類	2
6. 今後の空家等対策の基本的な指針	3

## 第2章 空家等の調査

1. 趣旨	4
2. 立入調査	4
3. 所有者等の確認	4
4. 所有者等が確認できない場合	4

## 第3章 空家等の適切な管理の促進

1. 趣旨	5
2. 相談体制の整備	5
3. 所有者の意識の涵養	5

## 第4章 特定空家等に対する措置及びその他の対処

1. 趣旨	6
2. 措置の対象	6
3. 措置の実施	6
4. その他の対処	7

## 第5章 空家及びその跡地（空地）の活用の促進

1. 趣旨	8
2. 居住可能な空家及びその跡地（空地）の情報提供	8
3. 空家等の未然防止	8
4. 空家バンクの推進	8
5. 町補助金の活用促進	8
6. 地域交流、地域活性化の拠点としての利活用	8
7. 空家等の利活用に関心を有する外部団体との連携	8

## 第6章 空家等対策の実施体制

1. 庁内の組織体制及び役割	9
2. 基山町空家等対策協議会	9
3. 関係機関との連携	9

## 資料編

1. 空家等対策の推進に関する特別措置法	13
2. 基山町空家等の適切な管理及び活用促進に関する条例	19
3. 基山町空家等対策協議会設置条例	21
4. 基山町空家等の適切な管理及び活用促進に関する条例施行規則	23
5. 基山町不良住宅除去費補助金交付要綱	27

注)「空き家」の標記について

本計画では、「空き家」の用語については、「空家等対策の推進に関する特別措置法」等の法律にならない、「空家」で標記しています。



# 第1章 空家等対策計画の概要

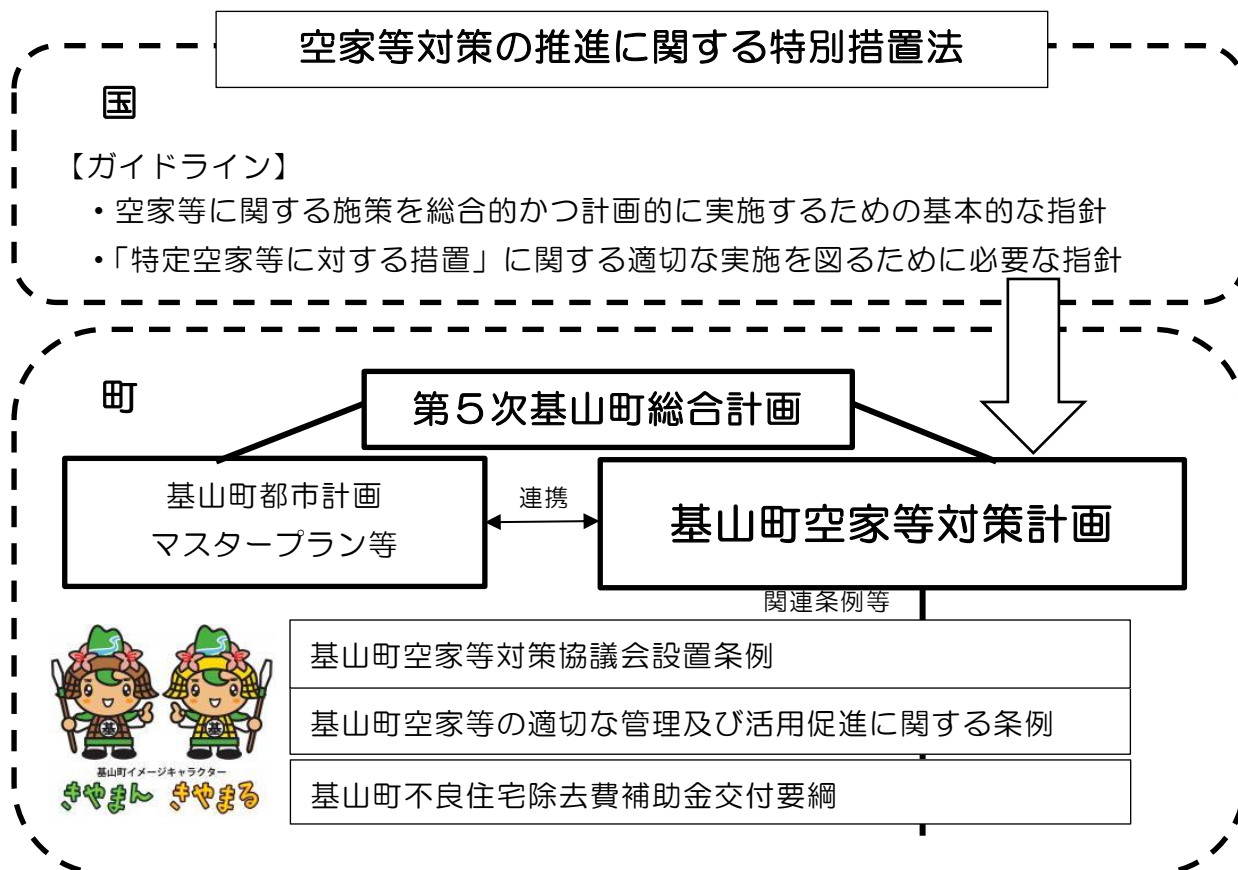
## 1. 計画策定の背景

近年、我が国では少子高齢化や核家族化などにより、空家が年々増加しており、今後も人口減少などによってさらに増えていくと見込まれています。適切に維持管理されている空家は問題ありませんが、さまざまな理由から長期間放置されている空家は、老朽化による倒壊、樹木・雑草の繁茂、不法侵入などの問題が発生し、周辺環境に悪影響を及ぼすおそれがあります。このことは、本町においても例外ではなく、福岡市近郊という地理的優位性を持ちながらも居住可能な空家が増加しており、定住・人口増対策としてこれらの空家を有効活用することが重要な課題となっております。

このような状況の中、平成26年11月27日に「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。）が公布されるなど、国においても本格的な空家等対策に取り組むこととなりました。そこで本町では、空家特措法の主旨を尊重し、基山町空家等の適切な管理及び活用促進に関する条例（以下、「町空家条例」という。）を制定したところであり、適正な管理の推進と合わせ、空家等の利活用の促進といった視点からの取り組みを総合的・計画的に進めるため、「基山町空家等対策計画（以下、「本計画」という。）」を策定します。

## 2. 計画の位置づけ

本計画は、町空家条例第5条の規定に基づき策定し、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に、本町が取り組むべき対策の方向性等について、基本的な考え方を示したものであり、本町の空家等対策の基礎となるものです。



### 3. 計画期間

本計画の計画期間は、策定から5年間とし、社会情勢の変化等必要に応じて見直していくこととします。

### 4. 対象地区

本計画の対象地区は、本町内全域とします。

### 5. 対象とする空家等の種類

本計画の対象とする空家等の種類は次のとおりとし、活用促進の観点からその跡地（空地）についても対象に加えることとします。

#### （1）空家等

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。）をいいます。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きます。

#### （2）特定空家等

「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）に該当した空家をいいます。具体的には次の状態にある空家です。

ア) そのまま放置すれば倒壊等若しくは保安上危険となるおそれのある状態又は将来そのような状態になることが予見される状態

イ) 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又は将来そのような状態になることが予見される状態

ウ) 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

エ) 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

#### （3）不良住宅

基山町不良住宅除却費補助金交付要綱第2条に定義する空家をいいます。

#### （4）居住可能な空家

そのままの状態に住むことができるもののほか、リフォームを行うことにより居住可能である空家をいいます。

#### （5）空家撤去後の更地

跡地（空地）の状態になる以前、建築物又はこれに附属する工作物が存在し、現在、更地になっているものをいいます。

### 6. 今後の空家等対策の基本的な指針

#### （1）定住促進による活気あるまちづくり

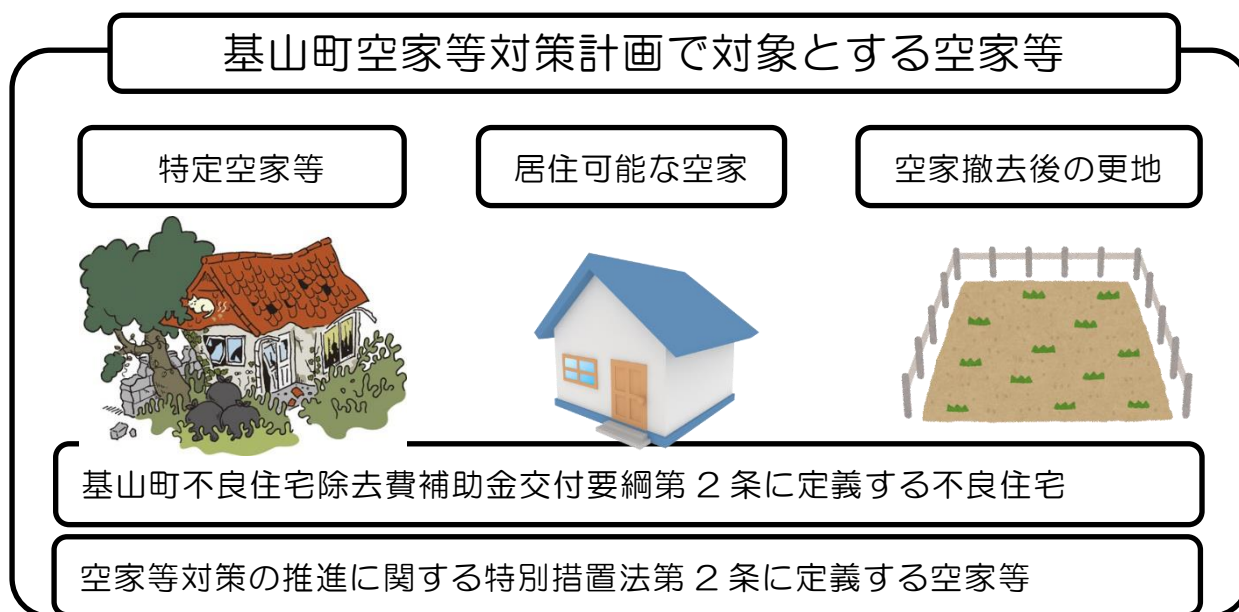
町が空家等の情報を管理し、相談体制を充実することにより、定住・人口増促進に繋げ、活気あるまちづくりを目指します。

## (2) 安全・安心が守られ、災害に強いまちづくり

特定空家等の適切な管理又は除却を推進することにより、万が一自然災害が発生した際も、家屋の倒壊や火災発生等を未然に防ぐことができ、地域住民が安全・安心に暮らすことができます。適切な空家等対策は防災、減災につながり、災害に強いまちづくりを目指します。

## (3) 良好な環境で快適に暮らせるまちづくり

特定空家等は、周辺環境への悪影響の長期化が懸念され、多くの問題を生み出すことから、その発生を防止することで良好な住環境を維持し、町民が快適に暮らせるまちづくりを目指します。



## ✓ 空家等が発生しやすいケース！！

### ◇所有・相続の問題

- ①所有者等の死亡、高齢者施設入所、長期入院等により、管理者が不在になる。
- ②所有者等が遠方居住により、空家等の状況の把握及び定期的な管理ができない。
- ③相続手続きがなされていない又は親族間で相続人（管理人）が決定されていない。
- ④相続放棄等により、親族による管理意識が低下している。

### ◇経済的な問題

- ①空家等の管理・解体に要する費用負担が経済的に困難である。
- ②老朽空家を解体することで、固定資産税が上がる。

### ◇利活用の問題

- ①空家等になった場合に、管理・売買等の相談先がわからない。
- ②将来的に利用する可能性があり、そのままにしている。
- ③老朽家屋を解体して更地にしても、利活用できない。



## 第2章 空家等の調査

### 1. 趣旨

町民からの情報提供を広く求め、適切な管理が行われていない空家等には、所有者等を確認するための調査等を行うとともに、助言・指導等により所有者に適正管理を促します。

### 2. 立入調査

- (1) 特定空家等と認められる事例（P6参照）にあるような、適切な管理が行われていない空家等の敷地内に立ち入り、必要な調査を行います。
- (2) 空家等の所有者等に質問し、必要な報告を求めます。

### 3. 所有者等の確認

- (1) 当該空家等の近隣住民や関係者等から情報収集を行います。
- (2) 登記情報・建築確認申請情報で、事実確認を行います。
- (3) 所有者が死亡し、相続登記未了の場合は、戸籍情報で相続人の確認を行います。
- (4) 調査結果に基づき、該当者に通知し、所有者等を確定します。

### 4. 所有者等が確認できない場合

- (1) 未登記の空家等における所有者等の確認
  - ① 未登記等により所有者が確認できない場合は、空家特措法第10条第1項の規定に基づき、固定資産税情報のうち所有者等に関する情報の開示請求を行い、その情報をもとに、所有者等を確定します。
  - ② 固定資産税情報で所有者等を確定できない場合は、「過失なく所有者等を確知できない」所有者不明の空家等と判断します。
- (2) 所有者不存在の確認
  - ① 法定相続人が相続放棄した場合、固定資産税情報のうち所有者等に関する情報の開示請求を行い、法定相続人全員の相続放棄の事実について確認します。
  - ② 固定資産税情報で相続放棄の事実が確認できない場合は、家庭裁判所に相続放棄の事実を照会します。
  - ③ 法定相続人全員の相続放棄が確認された場合は、所有者不存在の空家等とします。
  - ④ これらの方法で確認できない場合は、「過失なく、所有者等を確知できない」とします。
- (3) 所有者行方不明の確認

所有者確認のため該当者に送付した郵便が返送された場合は、「過失なく、所有者等を確知できない」所有者不明の空家等と判断します。
- (4) 不在者財産管理人制度・相続財産管理人制度などの活用検討

所有者不存在の空家等、所有者不明の空家等と判断した場合は、民法上の財産管理制度を活用するために、「不在者財産管理人」又は「相続財産管理人」の選任の申し立てを検討します。

## 第3章 空家等の適切な管理の促進

### 1. 趣旨

町は、「個人の財産である空家等の管理は、所有者等が自ら行うことが原則であること」の理解を改めて促し、空家等が管理不全状態になることを未然に防ぐための対策を進めていきます。

### 2. 相談体制の整備

町は、「空家等に関する相談窓口」を庁舎内に設置し、相談には担当課が適切に対処します。

#### (1) 職員のスキルアップ

空家等に関するあらゆる相談に適切に対応するため、国、県等が主催する説明会及び関係機関が実施する研修会等に積極的に参加することにより、担当職員のスキルアップを図ります。

#### (2) 基山町空家等対策協議会及びその他関係機関との連携

空家等に関するあらゆる相談に適切に対応するため、対応が困難な事例等については、基山町空家等対策協議会（以下、「町協議会」という。）及びその他関係機関と連携し対応していきます。

#### (3) 情報提供による支援

町は、広報きやま及び町ホームページ等を通じて、空家等の所有者等に対して、町が実施している各種助成制度についての情報提供を行います。また、一般社団法人移住・住みかえ支援機構（JTI）と連携し、JTIが実施しているマイホーム借上げ制度の普及促進を図ります。

#### ○一般社団法人「移住・住みかえ支援機構（JTI）」

国土交通省が管轄する財団法人 高齢者住宅財団の住替支援制度の実施・運営にあたる非営利団体。JTIの「マイホーム借上げ制度」は、シニア（50歳以上）のマイホームを最長で終身にわたって借上げ、国の基金によるサポートも得て、安定した賃料収入を保証するもの。

### 3. 所有者の意識の<sup>かんよう</sup>涵養

町は、広報きやま及び町ホームページ等を通じて、町民一人ひとりが空家の適切な管理について意識を醸成し、特定空家等の発生を未然に防ぐことができるように、所有者等の意識の<sup>かんよう</sup>涵養に努めます。

※涵養・・・水が自然にしみこむように、少しずつ養い育てること。

## 第4章 特定空家等に対する措置及びその他の対処

### 1. 趣旨

町は、空家等について必要な措置を講じることによって、町内の防災・防犯・安全・環境・景観保全等の維持に努めます。

### 2. 措置の対象

町は、町内の空家等のうち地域住民の生命・身体・財産の保護及び生活環境の保全等のため、特定空家等から優先して措置を行います。

なお、措置については町協議会で協議、検証し実施します。

特定空家等と認められる事例	
著しく保安上危険となるおそれのある状態	<ul style="list-style-type: none"><li>・建築物の倒壊等のおそれ</li><li>・屋根、外壁等が脱落、飛散するおそれ</li><li>・擁壁が老朽化し危険となるおそれ</li></ul>
著しく衛生上有害となるおそれのある状態	<ul style="list-style-type: none"><li>・建築物又は設備等の破損等により、汚物等の流出、臭気の発生</li><li>・ごみ等の放置、不法投棄により、臭気の発生、衛生動物の多数発生</li></ul>
著しく景観を損なっている状態	<ul style="list-style-type: none"><li>・既存の景観に関するルール<sup>(※1)</sup>に著しく不適合</li><li>・周囲の景観と著しく不調和</li></ul>
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	<ul style="list-style-type: none"><li>・立木の腐朽、倒壊等が原因で、地域住民や通行等に著しい悪影響</li><li>・空家等に住みついた動物等が原因で、地域住民の日常生活に支障、悪影響</li><li>・建築物等の不適切な管理等が原因で、生活環境への危険等</li></ul>

※1・・・既存の景観に関するルールとは、佐賀県美しい景観づくり条例に基づく基本計画等を指します。

### 3. 措置の実施

#### (1) 助言・指導

町は、空家特措法第14条第1項の規定に基づき、空家等の所有者等に対して、適切な管理のための必要な措置を講ずるよう助言・指導を行います。

#### (2) 勧告

町は、空家等の所有者等に対し、助言・指導を行っても改善が見られない場合、空家特措法第14条第2項の規定に基づき、適切な管理のために必要な措置を講ずるよう勧告を行います。

#### (3) 命令

ア 町は、空家等の所有者等に対し、勧告を行っても改善が見られない場合、著しく管理不全な状態であると認めるときは、空家特措法第14条第3項の規定に基づき、所有者等に対して相当な猶予期限を定めて必要な措置を講ずるよう命じます。

イ 町は、空家等の所有者等に対し、命令を実施する場合、空家特措法第14条第4項の規定に基づき、あらかじめその措置を命じようとする者又はその代理人に対し、意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えます。

(4) 公表

ア 基山町空家等の適切な管理及び活用促進に関する条例（平成28年条例第20号。以下「条例」という。）第8条第1項の規定による公表は、次に掲げる方法により行います。

- ① 基山町告示式条例第2条第2項に規定する掲示場への掲示
- ② 広報きやまへの掲載
- ③ 基山町ホームページへの掲載
- ④ その他町長が必要と認める方法

イ 公表するときは、あらかじめ当該空家等に係る所有者等に意見を述べる機会を与えます。

(5) 戒告

町は、空家等の所有者等に対し、命令を行っても措置が講じられない場合、行政代執行法（昭和23年法律第43号）第3条第1項の規定に基づき戒告を行います。

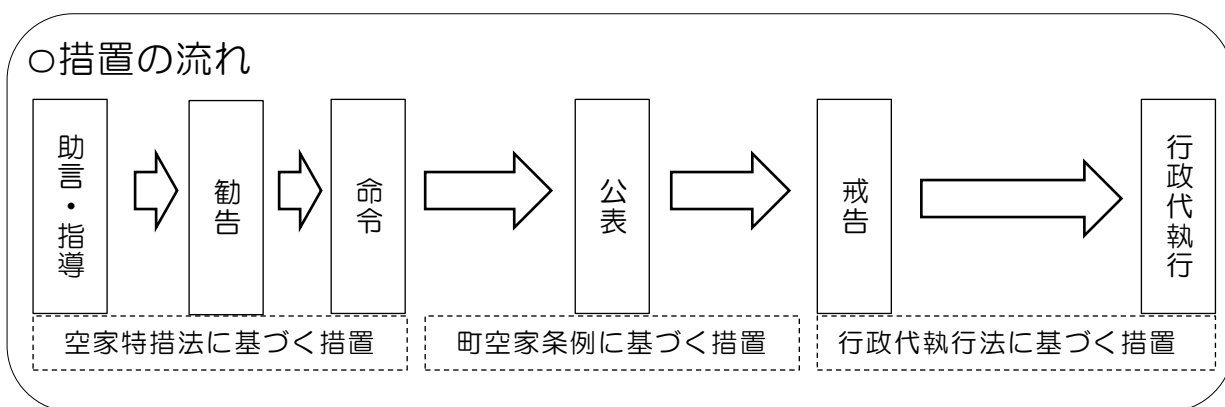
(6) 行政代執行

① 町は、空家等の所有者等に対し、命令を行っても改善が見られない場合、空家特措法第14条第9項の規定に基づき、行政代執行法（昭和23年法律第43号）の規定に基づき、所有者等に代わり、当該空家等の除却等必要な措置を講じます。

② この措置に要した費用については、当該所有者等に請求します。

4. その他の対処

町は、前項に掲げる措置のほか必要な対処については、町協議会等と協議したうえで決定し、実施するものとします。なお、災害時等における緊急の対応については、この限りではありません。



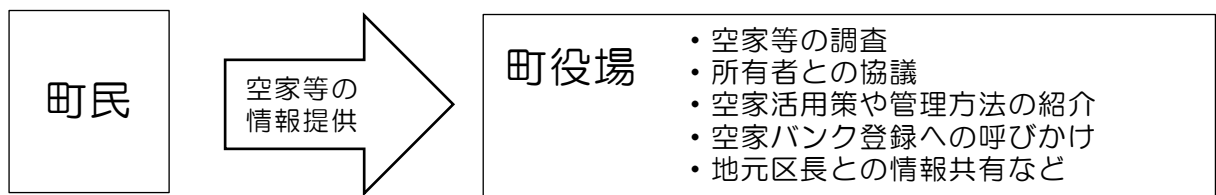
## 第5章 空家及びその跡地（空地）の活用の促進

### 1. 趣旨

町は、町内の特定空家等の解体により空家等の解消に努めるとともに、居住可能な空家及びその跡地（空地）を地域資源と捉え、中古住宅としての市場流通促進やリノベーション（高付加価値化）による有効活用を促進していくための方策を図ります。

### 2. 居住可能な空家及びその跡地（空地）の情報提供

町民は、居住可能な空家及びその跡地（空地）の情報を知り得た場合、速やかに町に情報提供を行うよう努めます。



### 3. 空家等の未然防止

町は、町内関係機関と連携し、一人暮らしの高齢者世帯など、将来の空家等の発生を未然に防ぐため、空家になる前の相談体制の構築などに努めます。

### 4. 空家バンクの推進

町は、空家バンク事業（基山町空家等情報登録制度：すまいるナビ）を推進することにより、空家等の解消、住環境の整備及び定住人口増の促進に努めます。

#### ○空家バンク

空家の賃貸・売却を希望する人から申込みを受けた情報を、空家の利用を希望する人に紹介する制度で、「空家の解消」、「住環境の整備」、「定住人口増の促進による地域の活性化」を図ることを目的としている。

### 5. 町補助金の活用促進

町は、空家等の解消に向け、町補助金制度についての活用促進に努めます。

#### ○基山町不良住宅除去費補助金

○基山町子育て・若者世帯住宅取得補助金 など

### 6. 地域交流、地域活性化の拠点としての利活用

町は、空家等を地域交流及び地域活性化の拠点として利活用する方策について、関係機関等と協議を行い検討します。

### 7. 空家等の利活用に関心を有する外部団体との連携

一般社団法人佐賀県宅地建物取引業協会との空家バンクに関する協定や、一般社団法人移住・住みかえ支援機構（JTI）が推進するマイホーム借上げ制度の紹介窓口の設置など、不動産関係団体等との協力による空家等の活用促進に努めます。



## 第6章 空家等対策の実施体制

### 1. 庁内の組織体制及び役割

空家等対策は課題が多岐に渡るため、相談内容に応じて関連する部署と情報共有・連携した対応が必要となります。町では、以下の実施体制を基本とし、空家等の課題に関連する関係部署と連携体制を構築し、空家等対策に取り組みます。

定住促進課	・空家等対策の全般に関すること
総務課	・防犯対策・災害対策及び災害時の応急措置等
税務課	・固定資産課税台帳等の情報提供等
住民課	・空家等の相続人情報提供
まちづくり課	・環境美化に関する勧告等
福祉課	・単身高齢者世帯等の情報提供等

### 2. 基山町空家等対策協議会

#### (1) 趣旨

町は、空家特措法第7条第1項の規定に基づき、基山町空家等対策協議会を設置しています。

#### (2) 構成・任期

町協議会の構成については、町長のほか、地域住民代表、産業関係の代表者及び学識経験者等の計15人以内とし、任期は2年としています。

#### (3) 所掌事務

- ア 本計画の作成及び変更並びに実施に関する協議
- イ その他空家等に関する施策を実施するために必要な事項

### 3. 関係機関との連携

#### (1) 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

#### (2) 不動産業者

所有者の空家等利活用相談、空家バンクの充実等

#### (3) 建設業者

空家等の解体や改修の相談及び対応等

#### (4) 警察

危険回避のための対応等

#### (5) 消防

災害対策及び災害時の応急措置等

#### (6) 町内自治区

空家情報（空家になる可能性のあるものも含む）の提供及びその跡地（空地）の利活用等

#### (7) NPO法人等の団体

空家等の管理や活用に関する相談及び対応等



## 基山町空き家等対策協議会 委員名簿

	区 分	所 属
1	市 町 村 長	基山町長
2	学 識 経 験 者	
3	住 民 代 表	基山町区長会
4	住 民 代 表	基山町民生委員児童委員協議会
5	住 民 代 表	基山町社会福祉協議会
6	事 業 者	基山建設業協会
7	事 業 者	基山町内宅地建物取引業
8	事 業 者	鳥栖三養基建設労働組合基山支部
9	佐 賀 県	佐賀県東部土木事務所建設課
10	警 察	鳥栖警察署基山交番
11	消 防	鳥栖・三養基地区消防事務組合基山分署
12	商 工 会	基山町商工会
13	土地家屋調査士	佐賀県土地家屋調査士会
14	法 務 局	佐賀地方法務局鳥栖出張所
15	司 法 書 士	佐賀県司法書士会

オブザーバー	基山町総務課長
オブザーバー	基山町税務課長
オブザーバー	基山町住民課長
オブザーバー	基山町福祉課長
オブザーバー	基山町まちづくり課長
事 務 局	基山町定住促進課

### 会議開催経過

平成28年1月13日	第1回	基山町空き家等対策検討協議会
平成28年3月18日	第2回	基山町空き家等対策検討協議会
平成28年4月18日	第3回	基山町空き家等対策検討協議会
平成28年5月23日	第4回	基山町空き家等対策検討協議会
平成28年6月20日	第5回	基山町空き家等対策検討協議会
平成28年8月12日	第6回	基山町空き家等対策検討協議会
法定協議会へ移行		