

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

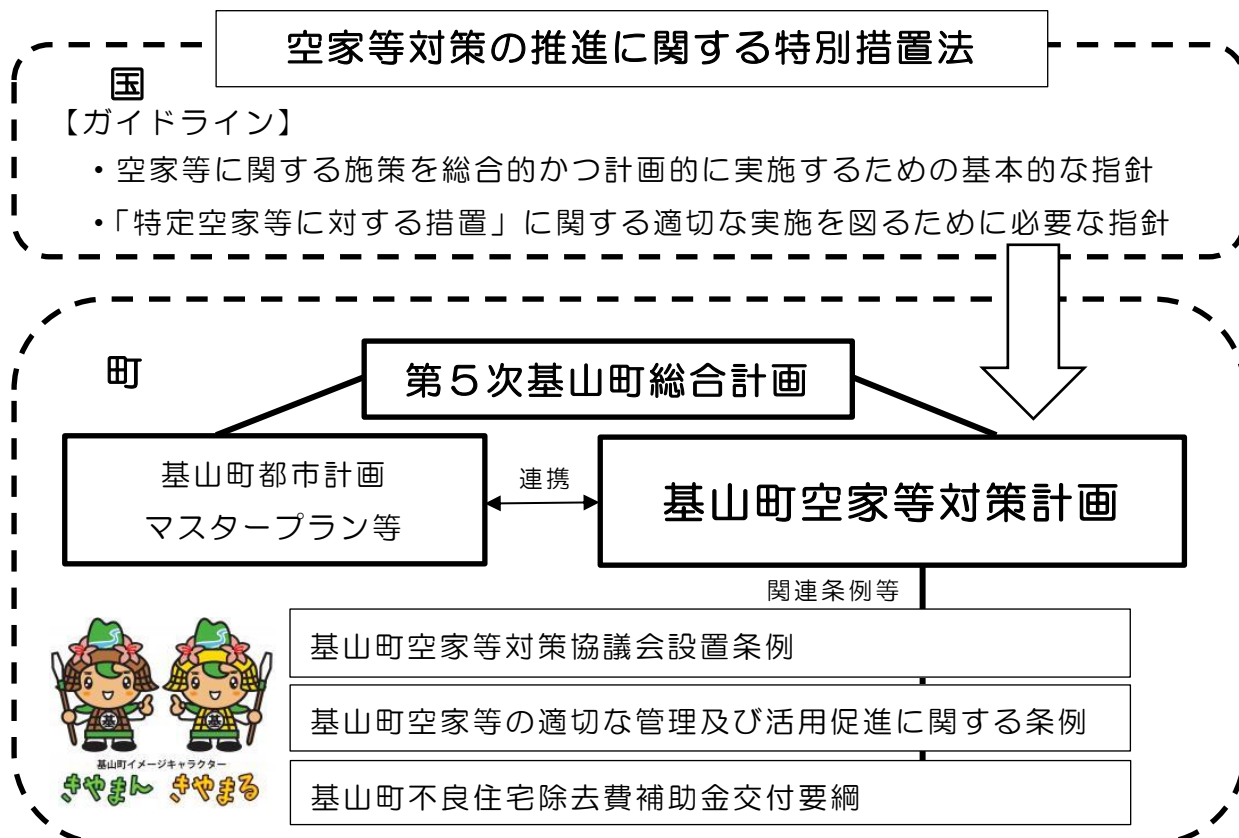
1. 計画策定の背景

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
- 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
- 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

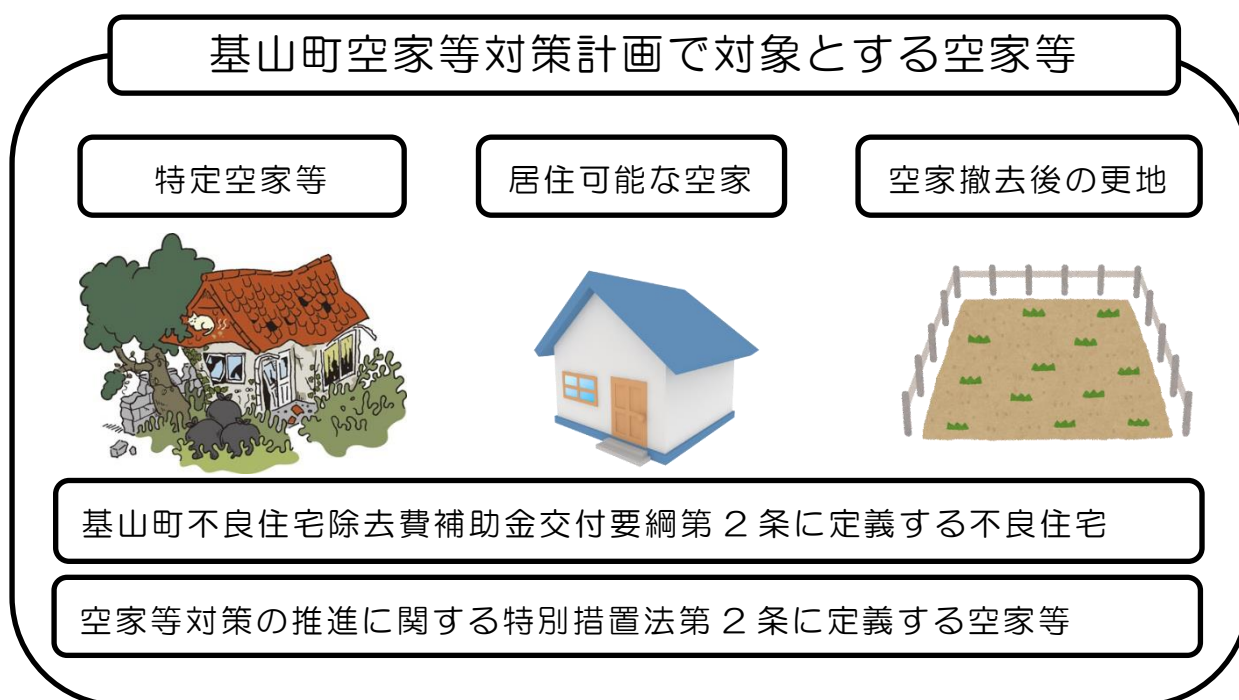
町が空家等の情報を管理し、相談体制を充実することにより、定住・人口増促進に繋げ、活気あるまちづくりを目指します。

(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。

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応します。

(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. 所有者の意識の涵養^{ひんよう}

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、所有者等の意識の涵養^{ひんよう}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">・建築物の倒壊等のおそれ・屋根、外壁等が脱落、飛散するおそれ・擁壁が老朽化し危険となるおそれ
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">・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・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
著しく景観を損なっている状態	<ul style="list-style-type: none">・既存の景観に関するルール(※1)に著しく不適合・周囲の景観と著しく不調和
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">・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・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・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

※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

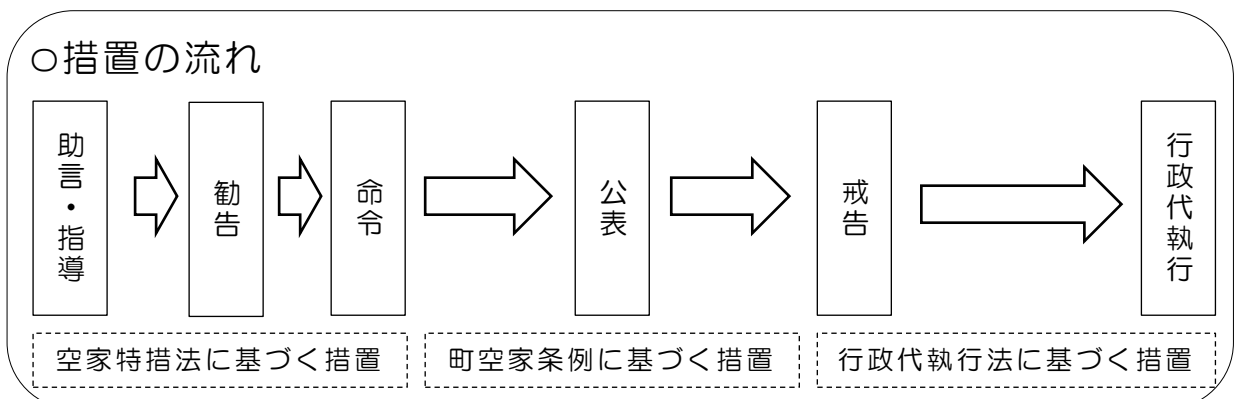
町は、空家等の所有者等に対し、命令を行っても措置が講じられない場合、行政代執行法(昭和23年法律第43号)第3条第1項の規定に基づき戒告を行います。

(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。



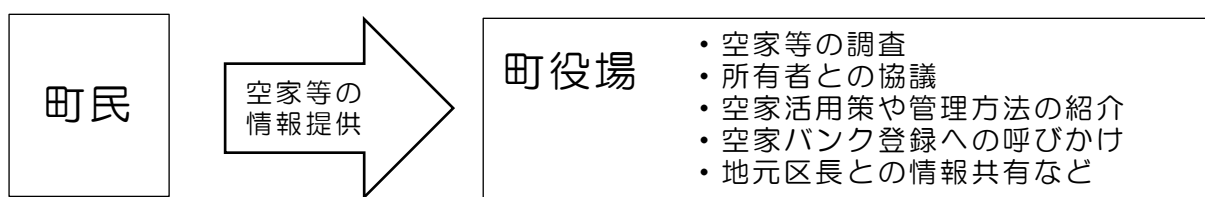
第5章 空家及びその跡地（空地）の活用の促進

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（J T I）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
総務企画課	・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
健康福祉課	・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



基山町空家等対策協議会 委員名簿

	区 分	所属・役職
1	市町村長	基山町長
2	学識経験者	佐賀大学大学院 准教授（都市工学専攻）
3	住民代表	基山町区長会 副会長
4	住民代表	基山町民生委員児童委員協議会 会長
5	住民代表	基山町社会福祉協議会 事務局長
6	事業者	基山建設業協会 会長
7	事業者	基山町内宅地建物取引業 代表
8	事業者	鳥栖三養基建設労働組合基山支部 支部長
9	佐賀県	佐賀県東部土木事務所建設課 課長
10	警察	鳥栖警察署基山交番 所長
11	消防	鳥栖・三養基地区消防事務組合基山分署 署長
12	商工会	基山町商工会 事務局長
13	土地家屋調査士	佐賀県土地家屋調査士会 会員
14	法務局	佐賀地方法務局鳥栖出張所 統括登記官
15	司法書士	佐賀県司法書士会 会員

オブザーバー	基山町総務企画課長
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	基山町健康福祉課長
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