

上毛町空家等対策計画

令和5年3月

上 毛 町

目 次

第1章 空家等対策計画の趣旨	
1. 背景と目的	2
2. 計画の位置づけ	2
第2章 空家等の現状	
1. 全国における空家の状況	3
2. 上毛町における空家の状況	3
3. 空家等における課題	3
(1) 町内全域の空家等の適正な管理に関する課題	3
(2) 老朽化した空家等に関する課題	3
(3) 空家等の利活用に関する課題	3
第3章 空家等対策における施策	
1. 所有者等による管理の原則	4
2. 計画期間	4
3. 対象地区	4
4. 対象となる空家等の種類	4
5. 空家等の調査	4
(1) 空家等調査方法	4
(2) 実態調査	4
(3) 空家等情報のデータベース化	5
6. 空家等の適切な管理の促進	5
7. 空家等及び跡地の活用の促進	5
(1) 空き家・空き地バンク事業の活用	5
(2) 補助金の活用促進	5
8. 特定空家等に対する措置	5
(1) 特定空家等の判定	6
(2) 特定空家等に対する措置	6
(3) 助言又は指導及び勧告	6
(4) 命令及び行政代執行	7
第4章 計画を進めるための体制	
1. 空家等に関する相談体制	8
2. 空家等に関する対策の実施体制	8
3. その他空家等の対策の実施に関し必要な事項	8

第1章 空家等対策計画の趣旨

1. 背景と目的

近年、地域における少子高齢化や核家族化、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います。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、環境、安全、防犯等の面で多岐にわたる問題を生じさせ、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ます。

国は、この空家問題の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、「法」という。）を施行し、また福岡県は、この法施行に併せて「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ています。

2. 計画の位置づけ

この「上毛町空家等対策計画」（以下、「空家等対策計画」という。）は、法の規定に基づき、国が定めた基本指針に即して定めたもので、空家対策を効果的かつ効率的に推進するために、本町の地域の実情に合わせ、総合的かつ計画的に実施するために策定するものであり、本町の空家等対策の基礎となるものです。

なお、計画の推進にあたっては「上毛町総合計画」をはじめ、空家関連施策との整合性を図るものとします。

第2章 空家等の現状

1. 全国における空家の状況

国が実施している住宅・土地統計調査（平成30年）によると、全国の住宅総数62,407,400戸に対し、空家の数は8,488,600戸であり、空家率は13.6%になります。また、福岡県では住宅総数2,581,200戸に対し、空家の数は328,600戸であり、空家率は12.7%と全国平均より低くなっていますが、今後ますます高齢化が進むことで、空家は増加していくと考えられます。

2. 上毛町における空家の状況

本町では、平成28年に全地域を対象に、自治会長協力のもと空家と見られる建築物などの調査を行い、空家情報のデータベース化を行っており、それ以降は毎年度、自治会長に協力を依頼し、各地区の空家の増減の把握に努め、令和4年度時点では270戸の空家が報告されています。また、平成30年には空家等の状態などを把握するためのアンケート調査を行い、空家等の現状及び課題について整理しています。

3. 空家等における課題

（1）町内全域の空家等の適正な管理に関する課題

- ① 今後も自ら管理をしていくと考えている所有者又は管理者（以下、「所有者等」という。）のうち、遠隔地に居住している者や高齢である者について、管理の継続性が懸念されます。
- ② 空家等の樹木や雑草の繁茂について、近隣住民からの相談も多く、所有者等に対して、空家等の適正管理の意識付けを行う必要があります。

（2）老朽化した空家等に関する課題

- ① 災害時の倒壊や火災等の危険性がある住宅について、解体費用の問題や相続等の要因により、除却や改修に至らないケースがあります。

（3）空家等の利活用に関する課題

- ① 空家等の利活用について、建築物老朽化や接道不良、権利関係未整理などの活用阻害要因により、賃借や売却が困難なケースが見られます。

第3章 空家等対策における施策

1. 所有者等による管理の原則

空家等の適切な管理は所有者が、所有者が死亡している場合は相続人が行うのが原則です。そこで、所有者等へ適切な管理を促すために町や県、国などの空家等対策施策の情報提供を行います。

2. 計画期間

計画の期間は令和5年度から令和9年度までの5年間とします。ただし、社会環境や町内情勢の変化等により、見直しが必要となった場合は適宜見直しを行います。

3. 対象地区

本計画における空家等に関する対策を実施する対象地区は、本町全域とします。

4. 対象となる空家等の種類

本計画で対象となる空家等の種類は、法第2条第1項に規定された「空家等」及び法第2条第2項に規定された「特定空家等」とし、また、空家等が除却された跡地についても利活用として見込まれるため本計画の対象とします。

5. 空家等の調査

(1) 空家等調査方法

住民票、水道の使用量、建築物への人の出入り状況、自治会長や地元住民のヒアリングなどにより空家等を特定します。

特定した空家等については、登記情報、戸籍簿情報、固定資産税の課税情報及び近隣住民等からの情報収集等により、所有者等を特定し、その所有者等に通知を行い確定します。

(2) 実態調査

- ① 空家等の所在及び当該空家等の所有者等及び空家等の状態を把握するため、必要に応じて実態調査を実施します。調査は、基本建物の外観目視により行い、必要に応じて近隣住民からも情報収集を行います。
- ② 特定した空家等の所有者等に対し、必要な情報提供や助言を実施するため、職員の訪問や文書等の送付により意向確認を行います。

- ③ 職員は、特定空家等の判断に必要な調査及び助言、指導を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による通知を行います。(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

空家等の調査により取得した情報は、庁内 GIS システムの空家対策地図システムによりデータベース化し、関係部局との情報の共有に努めます。

6. 空家等の適切な管理の促進

個人の財産である空家等の適正な管理は、第一義的には所有者等が自らの責任において行うことが原則です。このことを所有者等に啓発するため、町広報誌やホームページ、町からの文書通知等により空家等の所有者等に対して情報提供や啓発を行います。

7. 空家等及び跡地の活用の促進

所有者等に対して空家等の利活用を促すとともに、所有者等への意向調査の結果を踏まえ、利活用の提案などを実施します。

(1) 空き家・空き地バンク事業の活用

所有者等の同意を得たうえで、空き家・空き地バンク事業に登録し、希望者に提供します。

(2) 補助金の活用促進

空家等対策を行うにあたり「上毛町空き家改修事業補助金」や「上毛町空き家解消事業補助金」、「上毛町老朽危険家屋等除却促進事業補助金」、その他国及び県の補助金を積極的に活用し、空家等の解消を推進します。

8. 特定空家等に対する措置

特定空家等に該当する建築物等は、適切な管理が行われておらず、結果として地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼします。町は、町民の生命、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るために、必要な措置を講ずるものとし、

※「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と認められる空家等をいいます。

(1) 特定空家等の判定

特定空家等の判定において、町担当職員が、法第9条第2項に基づく立入調査を行います。その際の判定は、国のガイドラインに基づき、本町の地域の特性や、気候条件等の実情に応じ、特に犯罪の温床となる可能性や、子どもの遊び場となる危険性について考慮し総合的に判断します。

(2) 特定空家等に対する措置

特定空家等に対する法第14条に規定する助言又は指導、勧告、命令、行政代執行の措置の程度については、所有者等による措置状況を見定めながら個別に判断します。措置を講ずるにあたり、事前に特定空家等の所有者等に連絡を取り、その危険性等の状況を詳しく伝えるとともに、改善策や所有者等の主張等を十分に把握するなど、所有者等の手による解決策を最大限目指すこととします。また、措置の内容については、周辺の生活環境の保全を図るという規制目的を達成するために、必要かつ合理的な範囲で設定します。

(3) 助言又は指導及び勧告

町長は、認定された特定空家等について、適切な管理が必要と判断した場合は、その所有者等に対し、法第14条第1項に基づく助言又は指導を速やかに行います。

助言又は指導を行った特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、その所有者等に対し法第14条第2項に基づく勧告を行います。

なお、勧告の対象となる特定空家等の用途が住宅である場合、その敷地については地方税法（昭和25年法律第226号）第349条の3の2に基づき、住宅用地に対する固定資産税の特例が適用されないこととなることから、現地での調査等を含め税務課との情報共有を徹底します。

(4) 命令及び行政代執行

勧告を受けた者が正当な理由なく、その勧告に係る措置をとらなかった場合においては、町長が必要と認める場合に限り、その所有者等に対し法第14条第3項に基づく命令を行います。

命令を受けた所有者等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、又は履行しても命令の期限までに完了する見込みがないときは、町長が必要と認める場合に限り、法第14条第9項に基づく代執行を行います。

なお、特定空家等の除却を行政代執行又は略式代執行により実施した際に発生する動産に係る処置については、行政代執行法上の位置づけはないものとします。個々の案件における動産の取扱いに関する所有者等への対応については適切に行います。

非常の場合又は危険切迫の場合において、当該行為の急速な実施について緊急の必要があり、当該手続きをとる暇がないときは、その手続きを経ないで代執行をすることができるものとします。(行政代執行法第3条第3項)

第4章 計画を進めるための体制

1. 空家等に関する相談体制

空家等の適正管理に関する相談窓口を住民課、空き家・空き地バンク等の空家の利活用に関する窓口を企画開発課に設置し、同課職員が対応します。また、空家の相談内容は多岐にわたることから、庁内の関係部署及び県協議会、関係団体と連携、相談し、対応します。対応内容については、経過等について記録し、関係部署で共有します。

2. 空家等に関する対策の実施体制

空家等がもたらす問題は多岐にわたることから、自治会などの地域や不動産などの関係機関、行政が連携した取組みを推進します。

◆行政の役割

- ・空家等に関する相談、苦情の受付
- ・空家等の適正管理に関する啓発
- ・空家等に関する情報の提供や管理
- ・関係機関との連絡調整

◆関係機関との連携

- ・自治会：空家等の情報提供
- ・警察署：防犯等からの危険回避
- ・消防署：放火等による火災からの危険回避
- ・業者：解体・改修・利活用の相談

3. その他空家等の対策の実施に関し必要な事項

空家等の対策は、法に規定する事項に限らず、建築基準法、消防法などそれぞれの法律の目的の範囲で必要な措置等を講じます。