

(案)

古賀市空家等対策計画

(計画期間：令和4年4月～令和9年3月)

令和4年4月

古賀市

目 次

第1章 空家等対策計画の趣旨	1
1. 背景	1
2. 計画の位置づけ	1
3. 計画期間	1
4. 対象地区	1
5. 対象とする空家等の種類	2
第2章 空家等の現状	3
1. 人口と世帯	3
2. 空家等の状況	5
3. 空家等における課題	11
第3章 空家等対策に関する基本的な方針	12
1. 計画の目的	12
2. 対策の基本方針	12
第4章 空家等対策への取組	13
1. 空家等の調査	13
2. 所有者等への管理の促進	14
3. 空家等及び跡地の活用の促進	15
4. 特定空家等に対する措置等及びその他の対処	16
第5章 空家等対策の実施体制	21
1. 庁内組織	21
2. 古賀市空家等対策協議会	21
3. 関係機関等との連携	22
関係法令等一覧	23

第1章 空家等対策計画の趣旨

1. 背景

近年、全国的に住宅ストック数は総世帯数を大きく上回り、戸建て住宅や集合住宅の部屋は余剰な状況が続いており、これに伴い空家数も年々増加している。総務省統計局住宅・土地統計調査によると、古賀市においても、戸建て空家数は平成25年から平成30年までで820戸から880戸へと、約7.3%増加しており、昨今の少子高齢化、核家族化、人口減少、新規住宅の建設等によって、さらに増えていくと見込まれている。また、理由のいかんにかかわらず、空家は長期間放置すると、想像以上に劣化し、不動産価値が下がるだけでなく、防災・防犯・安全・環境・景観等、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すことから、早急な空家対策が求められる。

国は、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（平成26年法律第127号）」（以下、「空家特措法」という。）を施行し、空家等の適切な管理は、空家等の所有者又は管理者等（以下、「所有者等」という。）の責務であるとしつつ、空家等に関する対策の実施主体には市町村を位置づけた。古賀市においては、平成29年4月から令和4年3月までを計画期間とした古賀市空家等対策計画（以下、「本計画」という。）が終期を迎えることから、引き続き効果的な空家等対策を講じるため、本計画を改定するものである。

2. 計画の位置づけ

本計画は、空家等に関する対策を効果的に推進するため、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則しながら、第5次古賀市総合計画、古賀市都市計画マスタープランに計画されている関連施策を総合的かつ計画的に実施するために策定するものである。

3. 計画期間

本計画の計画期間は、令和4年4月から令和9年3月までの5年間とする。

4. 対象地区

本計画の対象地区は市内全域とする。

5. 対象とする空家等の種類

本計画が対象とする空家等の種類は、空家特措法第2条第1項に規定された「空家等」及び空家特措法第2条第2項に規定された「特定空家等」とする。

- 空家特措法第2条第1項

「空家等」

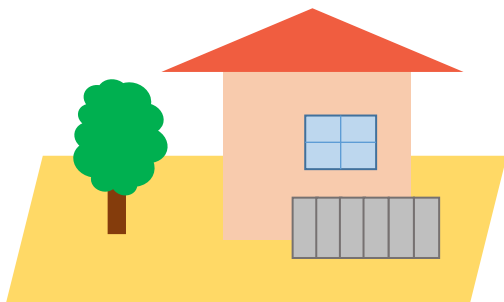
建築物又はこれに附属する工作物であつて居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

- 空家特措法第2条第2項

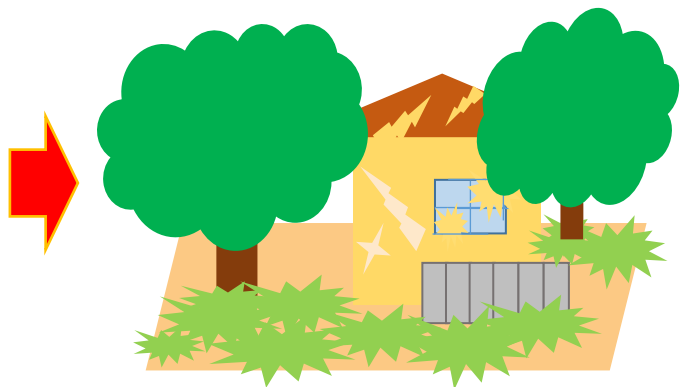
「特定空家等」

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的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」



★「特定空家等」



※ 空き家（空家）の表記について

本計画では、「空き家（空家）」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」の法律の表記にならない、「空家」で表記している。

第2章 空家等の現状

1. 人口と世帯

(1) 古賀市の人口の推移

本市の人口は、昭和30年から平成22年までは堅調な右上がり推移し、以降も増加傾向にある。世帯数についても同様に増加している。

なお、本市の月末人口推移調査における令和3年9月末における総人口は59,565人となっており、引き続き増加傾向を示している。

【国勢調査における人口の推移】

(基準日各年10月1日)

年次	総人口(人)	世帯数(世帯)
昭和30年	18,309	3,182
35年	18,777	3,705
40年	22,151	4,968
45年	25,195	6,265
50年	28,821	7,662
55年	35,562	10,611
60年	41,311	12,158
平成2年	45,725	13,963
7年	51,244	16,395
12年	55,476	18,573
17年	55,943	19,768
22年	57,920	21,517
27年	57,959	22,320
令和2年	58,786	23,618

(2) 将来人口推計

令和2年3月策定の「第2期古賀市人口ビジョン及びまち・ひと・しごと創生総合戦略」の将来人口推計によると、本市の人口は令和7年の59,585人をピークに減少に転じると予想されており、令和27年には56,081人になると推計されている。

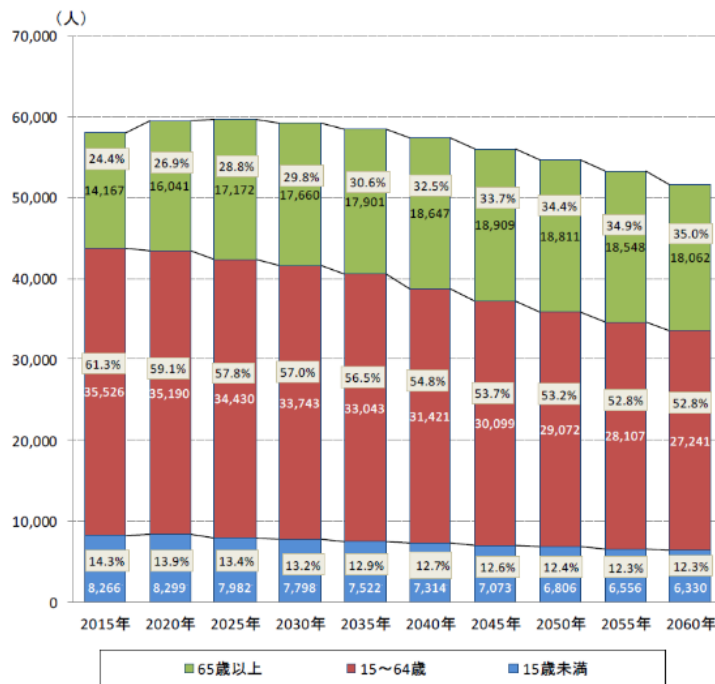
【パターン別将来推計人口】



資料: 第2期古賀市人口ビジョン及びまち・ひと・しごと創生総合戦略

【年齢構成別将来推計人口】

パターン③: 第1期 社人研準拠+第2期子ども女性比率



資料: 第2期古賀市人口ビジョン及びまち・ひと・しごと創生総合戦略

2. 空家等の状況

(1) 住宅・土地統計調査による古賀市の空家数動向

本市における空家の状況は、総務省統計局住宅・土地統計調査によると、平成20年から平成30年までで1,840戸から2,260戸へ420戸（約23%）増加しており、うち戸建住宅の空家については、750戸から880戸へ130戸（約17%）の増加であった。

住宅・土地統計調査は、全世帯の一部を無作為に抽出し調査したものであり、空家の実数を把握しているものではないものの、調査結果から、本市においても空家の増加傾向がうかがえる。

【空家住宅戸数】

調査年度	空家の種類	総数	一戸建			長屋建・共同住宅・その他			
			小計	木造	非木造	小計	木造	非木造	
平成20年	空家総数	1,840	750	750	-	1,090	290	800	
平成25年	空家総数	1,880	820	810	10	1,060	180	890	
	内 訳	二次的住宅	20	-	-	-	20	-	20
		賃貸用の住宅	990	100	100	-	890	140	750
		売却用の住宅	180	120	120	-	60	-	60
		その他の住宅	690	600	600	10	90	40	50
平成30年	空家総数	2,260	880	860	20	1,380	410	970	
	内 訳	二次的住宅	-	-	-	-	-	-	-
		賃貸用の住宅	1,250	90	90	-	1,150	280	880
		売却用の住宅	140	140	140	-	-	-	-
		その他の住宅	870	640	620	20	230	130	90

参考：総務省統計局住宅・土地統計調査

【高齢者単身世帯数】

調査年度	65才以上の単身世帯	うち一戸建
平成20年	1,550	920
平成25年	1,890	1,380
平成30年	2,420	1,580

参考：総務省統計局住宅・土地統計調査

《総務省統計局住宅・土地統計調査とは》

我が国の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の実態を把握するため総務省統計局が5年ごとに行う調査。（平成15年までは空家総数のみの調査）

全国の世帯の中から、約15分の1の割合で調査対象世帯を無作為に抽出し、調査員が調査票を配布、収集を行い対象区域全体の数字を推計している。平成30年調査においては、全国で約370万世帯が調査の対象となった。

調査は標本抽出（サンプリング）による統計調査であり、数字は推計のため、市内の空家の具体的な場所、状態を把握するものではないことに留意する必要がある。また、統計表の数値は、表単位未満の位で四捨五入しているため、総数と内訳の合計は必ずしも一致しない。

【空家の分類】

居住世帯のない住宅の分類		住宅の種類	住宅の種類
一時現在のみの住宅			昼間だけ使用しているとか、何人かの人が交代で寝泊まりしているなど、そこにふだん居住している者が一人もいない住宅
空家	二次的住宅	別荘	週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅
		その他	ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅
	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、売却のために空家になっている住宅
	その他の住宅		上記以外の方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（注：空家の区分の判断が困難な住宅を含む）
建築中の住宅			住宅として建築中のもので、棟上げは終わっているが、戸締まりができるまでにはなっていないもの

参考：平成 30 年住宅・土地統計調査 用語の解説

【住宅の建て方】

区分	内容
一戸建	一つの建物が 1 住宅であるもの
長屋建	二つ以上の住宅を一棟に建て連ねたもので、各住宅が壁を共通にし、それぞれ別々に外部への出入口をもっているもの いわゆる「テラスハウス」と呼ばれる住宅もここに含まれる。
共同住宅	一棟の中に二つ以上の住宅があり、廊下・階段などを共用しているものや二つ以上の住宅を重ねて建てたもの 1 階が店舗で、2 階以上に二つ以上の住宅がある建物も含む。
その他	上記のどれにも当てはまらないもの 例えば、工場や事務所などの一部に住宅がある場合

参考：平成 30 年住宅・土地統計調査 用語の解説

(2) 現地調査による地域別の空家等の状況

総務省統計局住宅・土地統計調査は、市内の空家実数や建物の状態を把握するものではないことから、平成 27 年度に本市で初めてとなる空家等実態調査を実施し、令和 2 年度には空家等抽出調査を実施した。両調査とも市内全域の建物について主に外観について現地確認による調査を行っている。

① 平成 27 年度空家等実態調査

・ 地域別一戸建空家数

所在	一戸建住宅数(戸)	うち空家等数(戸)	空家等比率
薦野	570	19	3.3%
米多比	575	13	2.3%
薬王寺	248	5	2%
小山田	113	6	5.3%
谷山	461	28	6.1%
駅東	326	20	6.1%
新原	118	3	2.5%
今在家	67	3	4.5%
川原	118	7	5.9%
青柳町	477	29	6.1%
青柳	273	29	10.6%
糸ヶ浦	0	0	0%
小竹	862	26	3%
筵内	473	28	5.9%
庄	62	1	1.6%
久保	527	8	1.5%
鹿部	0	0	0%
花見南	632	36	5.7%
花見東	1,194	42	3.5%
古賀	7	0	0%
花鶴丘	683	25	3.7%
今の庄	884	52	5.9%
日吉	841	41	4.9%
舞の里	1,757	29	1.7%
千鳥	726	34	4.7%
中央	840	47	5.6%
天神	1,241	71	5.7%
美明	526	12	2.3%
新久保	322	18	5.6%
合計	14,923	632	4.2%

- 空家等の内訳

現地調査で空家等であると判断された 632 戸のうち、分類別の内訳については以下のとおりである。

【空家分類別内訳】

空家 (戸)	二次的住宅	別荘	29
		その他	52
	賃貸用の住宅		27
	売却用の住宅		52
	その他の住宅		472
	合計		632

- 空家等（建物）の状態について

上記 632 戸のうち、売買や賃貸が決まっているもの及び管理物件を除く 548 戸の所有者等にアンケート調査を実施したところ、空家等の状態についての設問に対して、次のとおり 411 件の回答があった。

維持管理をきちんとしており、いつでも住める状態である	多少の修繕を行えば住める状態である	劣化が進んでおり、住むには大規模な修繕が必要である	腐朽等が著しく、住むことは不可能である	その他	未記入	合計 (件)
97	95	78	20	7	114	411

回答があったもの（未記入を除く）のうち、6割以上が、きちんと維持管理ができておらず、居住するためには手入れが必要であるという回答結果であった。腐朽等が著しく、住むことは不可能であるとの回答も 20 件見られた。

② 令和2年度空家等抽出調査

【地域別一戸建空家数】

(単位：戸)

所在	H27調査 空家数	空家ではなくな ったもの	新たに空家にな ったもの	R2調査 空家数	増減	継続して空家 だったもの
薦野	19	13	9	15	-4	6
米多比	13	11	21	23	10	2
薬王寺	5	4	6	7	2	1
小山田	6	2	5	9	3	4
谷山	28	19	22	31	3	9
駅東	20	15	18	23	3	5
新原	3	2	9	10	7	1
今在家	3	2	4	5	2	1
川原	7	0	4	11	4	7
青柳町	29	18	29	40	11	11
青柳	29	13	25	41	12	16
糸ヶ浦	0	0	1	1	1	0
小竹	26	20	21	37	11	6
筵内	28	15	33	46	18	13
庄	1	0	14	15	14	1
久保	8	7	18	19	11	1
花見南	36	28	23	31	-5	8
花見東	42	34	24	32	-10	8
花鶴丘	25	19	6	12	-13	6
今の庄	52	40	31	43	-9	12
日吉	41	34	28	35	-6	7
舞の里	29	27	15	17	-12	2
千鳥	34	28	25	31	-3	6
中央	47	28	38	57	10	19
天神	71	51	67	87	16	20
美明	12	8	6	10	-2	4
新久保	18	8	13	23	5	10
美郷	0	0	1	1	1	0
合計	632	436	515	712	80	197

空家総数は632戸から712戸へ80戸増加しており、その増減内訳は解消された空家436戸、新たな空家は515戸であり、継続して空家であったものは197戸であった。

新たに空家となったものが多い地域は、天神67戸、中央38戸、筵内33戸、今の庄31戸、青柳町29戸など、古くからの住宅地、集落に多い傾向がある。

解消された空家が多い地域は、天神51戸、今の庄40戸、花見東34戸、日吉34戸、中央28戸など、市街化区域の住宅地に多い傾向があり、新たに空家となるものが多い地域と重なると、市街化区域における不動産流通は旺盛である状況がうかがえる。

継続して空家だったものが多い地域は、天神 20 戸、中央 19 戸、青柳 16 戸、筵内 13 戸、今の庄 12 戸、青柳町 11 戸であり、戸建住宅数の総数が比較的少ない市街化調整区域である青柳、筵内、青柳町に多いことに注視する必要がある。

(3) 空家に関する相談件数・分類

- ・ 相談件数について

【年度別相談件数】

	平成 30 年度	平成 31 年度	令和 2 年度
相談件数（件）	15	11	28

- ・ 相談内容について

相談内容（件）	平成 30 年度	平成 31 年度	令和 2 年度
適正管理に関する相談	11	11	21
うち所有者等からのもの	-	-	1
うち所有者等以外からのもの	11	11	20
利活用に関する相談	4	-	7
うち所有者等からのもの	3	-	7
うち所有者等以外からのもの	1	-	-

空家等に関する相談内容については、適正管理に関するものが大半を占めている。所有者等以外からのものが多く、特に草木の繁茂によるものが多かった。また、台風の接近に伴う近隣建物からの飛来物に関する相談も複数寄せられた。

利活用に関する相談は、所有者等からのものが多く、所有者等の施設への入所を機に売却や賃貸を検討するものや相続に伴うものが見られた。また、周辺住民から空家等を購入希望する相談もあった。

3. 空家等における課題

(1) 空家等の実態把握に関する課題

- ・ 総務省統計局の住宅・土地統計調査は標本抽出（サンプリング）による推計調査であるため、市内の空家の具体的な場所、状態を把握することができない。
- ・ 空家等実態調査、空家等抽出調査による空家の実態把握は主に外観による調査であるため、判断が困難な住宅も多く、的確な空家対策を講じていくためには、実態把握の精度を上げるための工夫が必要である。
- ・ 空家等の実態把握のために、市の実施機関が保有する住民情報（戸籍、住基、上下水道使用、税などの情報）を共有し、活用することが考えられるが、それぞれが個人情報であり、本来の個人情報取扱事務の目的以外の目的で使用する場合は、関係法・条例に基づく手続きが必要になってくる。

(2) 空家等所有者等の意識に関する課題

- ・ 空家等の所有者等は、常に空家等の状態を確認できる訳ではないことから、管理に不備が生じたり、所有者等が高齢化していくほど、管理意識が低下する傾向がある。
- ・ 高齢者世帯、高齢者単身世帯が増加していることは、今後の空家等の大きな増加要因となり、特に急激な人口減少が推計されている令和17年ごろから空家等は加速的に増加することが予測される。
- ・ さまざまな理由から土地家屋が適切に相続登記がなされていないケースがあり、管理不全になった場合に管理者の特定が困難になる事案が増加する懸念がある。

(3) 良好な空家等に関する課題

- ・ 空家等はある程度は個々の不動産売買・賃借により解消されるが、全体としての総数は増加することが予測される。
- ・ 現状良好な状態であっても、長期間活用されなければ、劣化が著しく進行し、不動産価値が下がるだけでなく、管理不全な空家等の予備軍となりえる。
- ・ 良好な状態の空家等であっても、市街化調整区域などの規制がある区域の物件、農地付物件など、活用に制限があるものもある。

(4) 管理不全な空家等に関する課題

- ・ 管理不全な空家等は、老朽化による家屋の倒壊や部材の飛散による危険性、不特定者の侵入による火災や犯罪の恐れ、樹木・雑草等の繁茂やゴミ等による衛生上の問題など、周辺環境に悪影響を及ぼす蓋然性が高い。
- ・ 周辺住民などからの管理不全な空家等に関する苦情は年々増加している。

第3章 空家等対策に関する基本的な方針

1. 計画の目的

本市における空家等対策の基本方針等を定め、空家等の適正管理を促すことにより、市民が安全にかつ安心して暮らすことのできる生活環境を確保するとともに、空家等の利活用を促進し、人口の維持、地域の振興に寄与することを目的とする。

2. 対策の基本方針

(1) 空家等の継続的な調査・実態把握

空家等の実態を把握しなければ、効果的な空家等の対策を講じることはできないことから、継続的に実態調査を行う。また、市の実施機関が保有する住民情報を、プライバシーに配慮し、個人情報保護の措置を講じながら活用できるよう、関係部署と連携を図り、併せて地域からの情報収集を行うための体制づくりをめざす。

(2) 空家等の適正管理の推進

適切に管理されていない空家等は、樹木・雑草等の繁茂による周辺生活環境の悪化を招くだけでなく、火災等の防災上の心配や、防犯上の懸念がある。

空家等のメンテナンスの重要性や管理方法の啓発などにより、空家等の所有者等による管理の充実を促進し、管理不全な空家等の発生を防止することをめざす。

(3) 空家等を活用した流通の促進

空家等は、所有者等にとって活用次第では大きな資産となる可能性がある。また、市場に流通していない良好な空家等が積極的に不動産市場で流通されることで、将来管理不全な空家等の発生の防止となり、人口維持に寄与することになる。

空家等が賃借売買できることを周知し、相談を受けることができる体制づくりをめざす。

(4) 管理不全空家等の改善・解消

管理不全な空家等については、倒壊や火災等の危険性や樹木・雑草等の繁茂、害虫の繁殖など地域住民の生活環境に悪影響を与えることから、適切な時期に特定空家等への判断を行い、法的措置を講じることができるよう取り組む。

第4章 空家等対策への取組

1. 空家等の調査

(1) 調査の概要

空家等の対策を総合的に推進するためには、空家等の実態数・状況等を把握することが重要である。そのため、平成 27 年度に市内全域を対象として空家等実態調査を行い、空家等の現状を把握、分析するとともに、空家等と推定された住宅の所有者等に対しアンケート調査を実施することで、本計画の基礎資料を作成したところである。令和 2 年度にはその後の動向を調査する空家等抽出調査を行った。

(2) 調査の方法

空家等の実態数・状況等を把握するための調査は次のとおりとする。

① 総務省統計局住宅・土地統計調査

総務省統計局が 5 年ごとに実施する標本抽出による統計調査。直近は平成 30 年に実施され、次回は令和 5 年に予定されている。

② 古賀市空家等実態調査

古賀市全域を対象に巡回し、外観目視により空家と推定される一戸建住宅の位置を確認し、その所有者等に空家等に関する意識調査を併せて実施するもの。10 年を目途に実施する。次回は令和 7 年頃実施予定。

③ 古賀市空家等抽出調査

古賀市全域を対象に外観目視により空家等と推定される一戸建住宅の位置を確認する調査。古賀市空家等実態調査の中間年を目途に実施する。次回は令和 12 年頃実施予定。

④ 現地調査

空家等に関して、苦情・相談があった場合に、その都度実施する調査。建物の状況や周辺への影響等について外観目視により調査を行い、必要に応じて近隣住民等から情報収集を行う。併せて、市や他の機関が保有する情報の収集を行う。

(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及び当該空家等対策を行うにあたり必要な情報について、データベースを整備する。また、新たな情報や所有者等に対する対応の履歴などは適宜更新を行う。

整備するデータベースの情報は以下のとおりとする。

- ① 空家等基本情報（所在地、建物種類、階数、構造等）
- ② 現地調査情報（老朽度、周辺への影響、維持管理の状態等）
- ③ 所有者等特定情報（建物所有者等の住所等）
- ④ 適切な管理の促進（助言や指導等の履歴）
- ⑤ その他空家等対策に必要な事項

(4) 所有者等の特定

空家等の所有者等の特定方法としては、不動産登記簿情報による登記名義人の確認、住民票情報や戸籍謄本等による登記名義人や相続人の存否及び所在の確認等がある。これらに加え、空家特措法第10条第1項に基づき、固定資産税情報のうち所有者等に関する情報については、空家特措法の施行のために必要な限度において利用できる。

また、令和3年6月の「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」改正において、市長が空家等の所有者等の特定を行う際の具体的な調査手法について記載が追加された。その他の調査方法に次のようなものがある。

- ・ 親族、関係権利者等への聞き取り調査
- ・ 必要に応じて実施する居住確認調査
- ・ 水道・電気・ガスの供給事業者の保有情報や郵便転送情報の確認調査
- ・ 公的機関（警察・消防等）の保有情報の有無の確認
- ・ その他（市町村の関係する部局において把握している情報の確認、家庭裁判所への相続放棄等の申述有無の確認等）

2. 所有者等への管理の促進

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ある。また、空家特措法第3条でも「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。」と規定されている。しかし、「相続人が不明」「所有者が遠方に居住」等、さまざまな理由により適切な管理が行われていない場合が今後増加すると考えられる。このことを所有者等に啓発するため、以下の取組みを実施する。

(1) 市民及び所有者等への意識の涵養

空家等の適正な管理は第一義的には所有者等が責任を持って行わなければならないという法の趣旨を認識してもらうために、市広報紙やホームページによる周知、所有者等に対するチラシの配布等で啓発を図る。

併せて、空家相談の受付、市で実施する空家等の対策事業（「空き家・空き地バンク制度」、各種支援事業）の紹介、民間が行う空家管理サービスの情報提供などを行うことにより、市民や所有者等に対し、適正管理の意識の涵養を行う。

(2) 相談体制の整備等

空家等に係る問題は、多岐にわたることから、主管課が総合的窓口としての役割を果たすことと併せ、庁内関係部署、県、関係機関と連携した相談体制の整備を行う。

3. 空家等及び跡地の活用の促進

市は、空家等の所有者等自らによる当該空家等の有効活用を促進し、空家等の増加の抑制を図る。

(1) 所有者等への空家等の利活用の意識の涵養

空家等の管理問題の解決方法として、資産運用があることを認識してもらうために、「空き家・空き地バンク」や、各種制度を紹介し、空家等の利活用を促す。

空家等の相続人へ相続した土地家屋の管理や処分についての相談先や「空き家・空き地バンク」等の制度を紹介するため、死亡に伴う各種手続きをまとめた「おくやみハンドブック」等を活用する。

(2) 「空き家・空き地バンク」の活用及び充実

空家等の情報提供のためのツールとして引き続き行政が運営する「空き家・空き地バンク」の活用および充実を図る。

※ 市では「空き家・空き地バンク事業」を平成28年3月より運用開始。

(3) 空家所有者等情報の外部提供

「空き家所有者情報の外部提供に関するガイドライン」に定められる所有者等情報の外部提供の手法を利用し、不動産事業者等の民間事業者と連携し、空家等の利活用を促進する。

(4) 地域交流、地域活性化、福祉サービスの拠点としての利活用

関係機関、団体（NPO法人や自治会等）から特定の空家等について地域交流や福祉サービスなどの活動拠点として利活用したい旨の申し出、協力依頼等があった場合は、市は空家等情報の提供等、必要な支援を行う。

(5) 国庫補助金等の活用促進

所有者等に対して空家等対策に関する国庫及び県費補助制度等の情報を提供し積極的な活用を促すことで、空家等の活用を促進し空家等の解消に努める。

4. 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、市は必要な措置を講じる。

特定空家等の判断については、国が示した「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（以下、「特定空家等ガイドライン」という。）に記載されている判断基準及び古賀市特定空家等判定基準に基づき、古賀市空家等対策協議会（以下、「協議会」という。）において判定する。

なお、特定空家等以外で悪影響を与える恐れのある空家等については、空家特措法第12条による助言及びその他の市の条例等による指導等の措置を実施する。

(1) 特定空家等の判定

市民や地域からの苦情や相談等があった場合は、当該空家等が特定空家等に該当するか否かについて現地で外観目視による確認を行う。立入調査が必要な場合は、特定空家等ガイドライン及び古賀市特定空家等判定基準に基づき、必要最小限度の範囲内において立入調査を行う。その後、協議会において協議し判定する。

※ 古賀市特定空家等判定基準についてはP.19より記載

(2) 所有者等に対する措置

特定空家等と判定されたものについては、市は、空家特措法に基づき、所有者等に対して、除却・修繕・立木の手入れ・その他必要な措置をとるよう助言・指導・勧告・命令等の措置を講じる。

なお、空家等の所有者等の所在を特定できない場合等においては、民法（明治29年法律第89号）上の財産管理制度を活用するために、市長が民法第25条第1項の不在者財産管理人又は同法第952条第1項の相続財産管理人の選任の申し立てを行う。

① 助言・指導（空家特措法第14条第1項）

市長は、協議会で検討した措置の内容を講じるよう所有者等に対して、助言・指導を行う。この助言・指導により所有者等が適切な措置を行えば、この段階で対応は完了となる。

② 勧告（空家特措法第14条第2項）

市長は、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・指導の内容を講じるよう所有者等に勧告を行う。

勧告を行った場合は、固定資産税の住宅用地特例が適用されなくなり、減額されなくなることから、市税担当部署である市税課と十分打ち合わせを行い、所有者等にその旨を通知する。

③ 命令（空家特措法第 14 条第 3 項）

市長は、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、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 項の規定に基づき命令を行う。

④ 行政代執行（空家特措法第 14 条第 9 項、行政代執行法第 2 条）

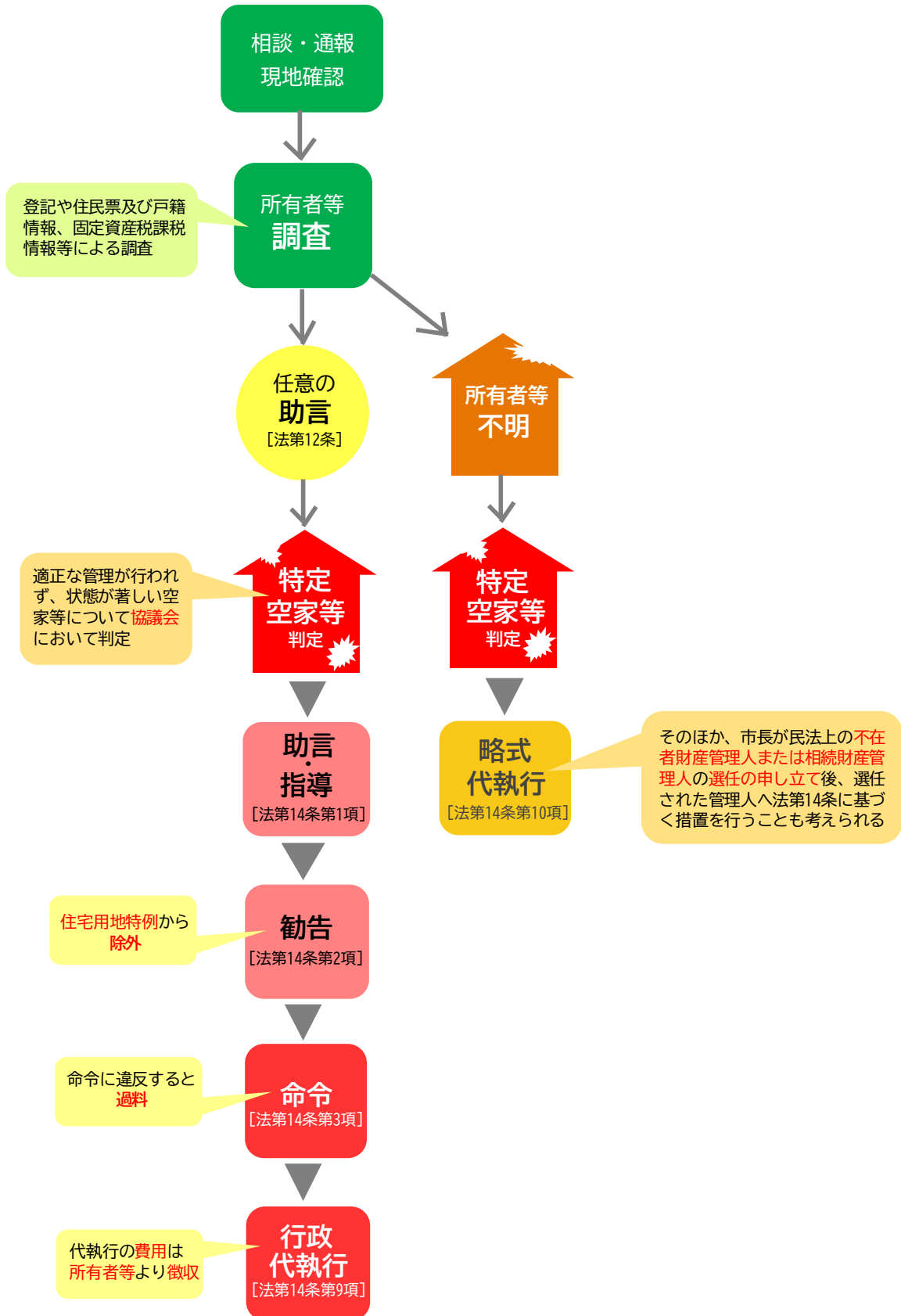
市長は、命令の措置が履行されないときや履行しても十分でないときは、行政代執行法（昭和 23 年法律第 43 号）の規定に基づき、命令の措置を所有者等に代わり行うことができる。

⑤ 略式代執行（空家特措法第 14 条第 10 項）

市長は、必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくて必要な措置を命ぜられるべき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、事前に公告した上で、当該所有者等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。

空家等に対する措置フロー

※ 法：空家特措法



古賀市特定空家等判定基準

「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」							
ガイドラインによる表記	確認部位	程度	状態及び診断結果	判定項目	評点		
1. 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある							
(1) 建築物の倒壊等のおそれがある	イ. 建築物の著しい傾斜 ロ. 構造耐力上主要な部分の損傷等 (イ)基礎及び土台 (ロ)柱、はり、筋交い、柱とはりの接合等	基礎、土台、柱又ははり	I	注意が必要なもの	<ul style="list-style-type: none"> ・構造材が破損している ・構造材が腐朽している ・基礎に複数箇所ひび割れがある ・基礎が破損している 	25	
			II	将来的な倒壊のおそれのあるもの	<ul style="list-style-type: none"> ・構造材が欠損している ・構造材が数箇所腐朽している ・基礎が破断、数箇所破損している ・不同沈下により基礎の相当部分が宙に浮いている ・建物の傾きが1/60以上1/20未満である 	50	
			III	倒壊の危険のあるもの	<ul style="list-style-type: none"> ・構造材の腐朽が著しい ・家屋が崩落・崩壊している ・建物の傾きが1/20超である ・基礎が壊れ上部構造を支えきれない 	100	
	(2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等のおそれがある	ハ. 屋根ふき材、ひさし又は軒	屋根	I	一部に剥落又はずれがあるもの	<ul style="list-style-type: none"> ・剥落又はずれがある 	15
				II	著しい剥落又は変形があるもの	<ul style="list-style-type: none"> ・著しい剥落又はずれがある ・全体的に波打っている ・穴があいている 	25
				III	著しく変形したもの	<ul style="list-style-type: none"> ・構造材又は下地材が露出している ・大きく不陸している 	50
		ニ. 外壁	外壁	I	下地の露出しているもの	<ul style="list-style-type: none"> ・構造材又は下地材が露出している 	15
				II	著しく下地の露出しているもの、又は穴を生じているもの	<ul style="list-style-type: none"> ・構造材又は下地材が著しく露出している ・下地材が破損し穴があいている 	25
				III	殆どの壁で下地の露出しているもの	<ul style="list-style-type: none"> ・構造材又は下地材の殆どが露出している 	50
			木門又は塀のうち 補強コンクリートブロック造及び 組積造のもの ※(日本建築学会)診断カルテ 参照	門・塀	I	55 ≤ Q	一応安全である
II	40 ≤ Q < 55	注意を要する	25				
III	Q < 40	危険である	50				
2. 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある							
地盤状況、構造諸元、 障害状況、老朽化による変状の程度 ※(国交省)宅地擁壁老朽化判定マニュアル 参照	擁壁	I	小	<ul style="list-style-type: none"> ・小さなクラック等の障害について補修し、雨水の侵入を防止すれば、当面の危険性はない 	0		
II	中	<ul style="list-style-type: none"> ・変状程度の著しい宅地擁壁であり、経過観察で対応し、変状が進行性のものとなった場合は継続的に点検を行うものとする。 	25				
III	大	<ul style="list-style-type: none"> ・変状等の程度が特に顕著で、危険な宅地擁壁である 	50				
「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 ※(国交省)都市公園の樹木・診断に関する指針(案)参照	立木	I	小	<ul style="list-style-type: none"> ・変状及び異常が認められるが、危険性はない 	0		
II	中	<ul style="list-style-type: none"> ・危険性を有しているが、すぐには倒伏(、枝折れ)しない 	25				
III	大	<ul style="list-style-type: none"> ・非常に高い危険性があり、すぐに倒伏(、枝折れ)するおそれがある 	50				
「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	<ul style="list-style-type: none"> ・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	<ul style="list-style-type: none"> ・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支障を及ぼしている。 ・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支障を及ぼしている。 						
「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、既存の景観に関するルールに著しく適合しない状態	<ul style="list-style-type: none"> ・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ない状態となっている。 ・景観法に基づき都市計画に景観地区を定めている場合において、当該都市計画に定める建築物の形態意匠等の制限に著しく適合しない、又は条例で定める工作物の形態意匠等の制限等に著しく適合しない状態となっている。 						
(2) その他、周囲の景観と著しく不調和な状態	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・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。 ・看板が原型を留めず本来の用をなさない程度まで、破損、汚損したまま放置されている。 ・立木等(カズラ(ツル)を含む)が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。 ・敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている。 						
「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(カズラ(ツル)・生垣を含む)が原因	<ul style="list-style-type: none"> ・立木(カズラ(ツル)・生垣を含む)の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や家屋の敷地等に枝等が大量に散らばっている。 ・立木(カズラ(ツル)・生垣を含む)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。 ・立木(カズラ(ツル)・生垣を含む)の越境や電線への接触により、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 ・動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 ・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。 						
(2) 空家等に住みついた動物等が原因	<ul style="list-style-type: none"> ・敷地外に動物の毛又は羽毛が大量に飛散し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 ・多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 ・住みついた動物が周辺の土地・家屋に侵入し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。 ・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。 						
(3) 建築物等の不適切な管理等が原因	<ul style="list-style-type: none"> ・門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている。 ・屋根の雪止めの破損など不適切な管理により、空き家からの落雪が発生し、歩行者等の通行を妨げている。 ・周辺の道路、家屋の敷地等に土砂等が大量に流出している。 						

○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否か

「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		
(2) 屋根、外壁等の脱落、飛散等のおそれがある	屋根・外壁材・サッシ・ガラス ハ. 看板、給湯設備、屋上水槽等 ニ. 屋外階段又はバルコニー ホ. 門又は塀	・破損して落下しそうなもの、又はすでに飛散もしくは放置されているもの
2. 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある		
建築物・立木の高さおよび敷地境界までの距離		・建築物や立木の倒壊時、それぞれの部分が敷地外に広がる状況である。 (H: 該当部位までの高さ、W: 敷地境界までの距離)

○悪影響の程度と危険等の切迫性

※緊急対応が必要な状況であり、迅速な措置がとられる

○その他特記すべき事項、又は協議金所見

特定空家等の判定方法

※C 周辺に対する悪影響のおそれの有無

評点 ※A	あり(H/W \geq 1)	なし(H/W<1)
100点以上	特定空家等として指導 (法14条の指導等)	法14条の指導等の 対象「外」も可
100点未満	※当面は法12条の助言等に対応するが、行政指導を一定期間行っても衛生・景観・生活環境面において改善がみられない場合は、右記のとおり対応するものとする。	

※B 行政指導の期間(衛生・景観・生活環境面において改善がみられない)

評点 ※A	1年～	2年～
倒壊もしくは火災により建築物が消失している	特定空家等として指導 (法14条の指導等)	特定空家等として指導 (法14条の指導等)
80～100点		
60～80点		
60点未満	※法12条の助言等に対応	

※行政指導の期間については、法12条の助言等以外に、法の施行前より古賀市の条例等で指導の実績がある場合は、その指導の開始時期から起算する。

空家等住所 古賀市 _____

上記を、特定空家等と判定する・判定しない _____ 年 月 日

第5章 空家等対策の実施体制

1. 庁内組織

空家等対策については、多岐にわたる課題が存在することから、庁内の関係部署との連携が必要不可欠となる。本市では、都市整備課を中心として、関係部署との連携体制を構築し、また、空家等の所在地・所有者等情報の取り扱いについては、個人情報保護に留意しながら空家等対策に取り組む。

【市の関係部署】

- ・ 空家等の所有者等に係る情報提供
—市民国保課、市税課、収納管理課、上下水道課など
- ・ 空家等の影響による生活環境改善に係る提案・対応
—環境課、総務課、建設課など
- ・ 利活用促進に係る提案・対応
—経営戦略課、まちづくり推進課、管財課など

2. 古賀市空家等対策協議会

(1) 趣旨

空家特措法第7条第1項の規定に基づく空家等対策計画の策定、その他空家等の適正管理に関し、専門的な見地及び市民の立場から広く意見を協議する。

(2) 所掌事務

- ・ 空家等対策計画の策定及び変更並びに実施に関する協議
- ・ 空家等が特定空家等に該当するか否かの判断に関する協議
- ・ その他空家等に関し必要と認められる協議

(3) 構成

協議会の構成については、市長のほか次に掲げるもののうちから市長が委嘱する。

- ・ 識見を有するもの
- ・ 市内に住所を有するもの
- ・ 市長が必要と認めるもの

3. 住民からの空家等に関する相談体制

空家等に関する相談窓口を都市整備課内に設置する。また、空家等の相談は多岐にわたることから、庁内の関係部署及び協議会並びに県協議会及び県空き家活用サポートセンター「イエカツ」等関係機関と連携し対応する。対応内容については、経過等について記録し、個人情報に留意しながら関係部署及び関係機関で共有する。

空家等の対策は、この法律に限らず、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も、必要な措置等を講じることが可能なこともある。このため、空家等の情報について、関係部署で共有し、密に連携を図る。

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

【関係機関】

- ・ 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
- ・ 不動産業者団体
所有者等の空家等利活用相談、「空き家・空き地バンク」の運営充実等
- ・ 法務局
登記簿情報の提供等
- ・ 税務署
相続後の譲渡等税の取扱いに関する相談及び対応等
- ・ 建設業者等
空家等の解体、改修の相談及び対応等
- ・ 警察
危険回避のための対応等
- ・ 消防
災害対策、災害時の応急措置等
- ・ 自治会
空家等情報の提供、跡地の利活用等

関係法令等一覧

- 空家等対策の推進に関する特別措置法
- 行政代執行法
- 古賀市空家等対策協議会条例
- 「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)