

鞍手町空家等対策計画

令和3年7月

鞍手町

目 次

| | |
|-------------------------|----|
| 第1章 空家等対策計画の趣旨 | |
| 1. 背景 | 1 |
| 2. 計画の位置づけ | 1 |
| 第2章 空家等の現状 | |
| 1. 全国、福岡県及び鞍手町の現状 | 1 |
| 2. 鞍手町の空家等の現況に対する評価 | 3 |
| 3. 空家等における課題 | 3 |
| 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 | 4 |
| 2. 計画期間 | 5 |
| 3. 対象区域 | 5 |
| 4. 対象とする空家等の種類 | 5 |
| 5. 空家等の調査 | 6 |
| (1) 町による空家等調査 | |
| (2) 実態調査 | |
| (3) 空家等情報のデータベース化 | |
| (4) 所有者等が特定できない場合の対応 | |
| 6. 空家等の適切な管理の促進 | 8 |
| (1) 所有者等の意識の涵養 | |
| (2) 相談体制の整備等 | |
| 7. 空家等及び跡地の活用の促進 | 8 |
| (1) 地域住民からの要望による活用 | |
| (2) 利活用可能な空家及び跡地の情報提供 | |
| (3) 補助金の活用促進 | |
| (4) 地域に応じた柔軟な対策の検討 | |
| (5) 関係法令等の遵守 | |
| 8. 特定空家等に対する措置等及びその他の対処 | 9 |
| (1) 措置の方針 | |
| (2) 措置の実施 | |
| (3) その他の対処 | |
| 9. 空家等対策の実施体制 | 11 |
| (1) 鞍手町空家等対策協議会 | |
| (2) 庁内の組織体制及び役割 | |
| (3) 関係機関等との連携 | |
| 10. 住民等からの空家等に関する相談への対応 | 12 |
| 11. その他空家等対策の実施に関し必要な事項 | 12 |
| (1) 計画における目標値及び達成状況の評価 | |
| (2) 地域での空家等対策の検討と情報の共有 | |
| (3) 他法令との連携 | |
| (4) 計画の変更 | |
| 資料編 | |
| 1. 空家等対策の推進に関する特別措置法 | 14 |
| 2. 鞍手町空家等対策協議会設置要綱 | 20 |

第1章 空家等対策計画の趣旨

1. 背景

近年、地域における人口及び世帯数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。本町においても、平成27年度の空家実態調査により730件の空家が確認され、令和2年度調査では853件の空家が確認されており、今後も空家は増加すると考えられます。空家になったにもかかわらず、適切な管理が行われないう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「鞍手町空家等対策計画」（以下、「空家等対策計画」という。）は、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、鞍手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す。したがって、本町の空家等対策の基礎となるものです。

第2章 空家等の現状

1. 全国、福岡県及び鞍手町の現状

都市への人口集中や世帯構成の変化に加え、ますます高齢化や人口減少が進む中、国内の空家は、数の上でも率の上でも増加を続けています。

総務省が5年ごとに実施している「住宅・土地統計調査」では、空家の数は調査のたびに増加し、平成5年に全国で448万戸だったところ、平成30年で849万戸と、25年間で約1.9倍になっています。また、空家率で見ると、平成10年に1割を超え11.5%となり、その後も一貫して上昇を続けています。

住宅・土地統計調査では、空家は「居住世帯のない住宅」に分類され、さらに、「売却用の住宅」、「賃貸用の住宅」、「二次的住宅（別荘等）」、「その他の住宅（前述以外

の人が住んでいない住宅)」の4つに分類されており、問題となる空家は「その他の住宅」です。

全国の空家全体に占める「その他の住宅」の割合は、平成10年の調査以降増加しており、平成30年調査では約349万戸、空家全体に占める割合は4割(41.1%)を超えています。

また、空家の内訳について平成25年調査と比べると、平成30年では「賃貸用の住宅」が3万5千戸(0.8%)増、「売却用の住宅」が1万5千戸(-4.9%)減、「二次的住宅」が3万1千戸(-7.5%)減、「その他の住宅」が30万4千戸(9.5%)増となっています。

◎全国の住宅数・空家数・空家率・空家の分類の推移

| | | 平成5年 | 平成10年 | 平成15年 | 平成20年 | 平成25年 | 平成30年 | |
|-------|----------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|-----------|
| 住宅数 | | 45,879,000 | 50,246,000 | 53,891,000 | 57,586,000 | 60,628,600 | 62,407,400 | |
| 空家数 | | 4,475,800 | 5,764,100 | 6,593,300 | 7,567,900 | 8,195,600 | 8,488,600 | |
| 空家率 | | 9.8% | 11.5% | 12.2% | 13.1% | 13.5% | 13.6% | |
| 空家の分類 | 二次的住宅 (別荘等) | 369,100 | 419,300 | 498,200 | 411,200 | 412,000 | 381,000 | |
| | 賃貸住宅 | 2,618,900 | 3,520,000 | 3,674,900 | 4,126,800 | 4,291,800 | 4,327,200 | |
| | 売却用住宅 | | | 302,600 | 348,800 | 308,200 | 293,200 | |
| | その他の住宅 | 数 | 1,487,800 | 1,824,900 | 2,117,600 | 2,681,100 | 3,183,600 | 3,487,200 |
| | | 割合 | 33.2% | 31.7% | 32.1% | 35.4% | 38.8% | 41.1% |

【出典】住宅統計調査及び住宅・土地統計調査(総務省統計局)

◎福岡県の住宅数・空家数・空家率・空家の分類の推移

| | | 平成5年 | 平成10年 | 平成15年 | 平成20年 | 平成25年 | 平成30年 | |
|-------|----------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|---------|
| 住宅数 | | 1,838,600 | 2,008,700 | 2,194,500 | 2,374,800 | 2,492,700 | 2,581,200 | |
| 空家数 | | 172,500 | 199,100 | 242,600 | 324,600 | 316,900 | 328,600 | |
| 空家率 | | 9.4% | 9.9% | 11.1% | 13.7% | 12.7% | 12.7% | |
| 空家の分類 | 二次的住宅 (別荘等) | 5,800 | 6,900 | 10,000 | 7,800 | 6,800 | 5,600 | |
| | 賃貸住宅 | 109,600 | 131,800 | 144,000 | 203,500 | 181,200 | 180,200 | |
| | 売却用住宅 | | | 10,600 | 15,600 | 12,200 | 16,700 | |
| | その他の住宅 | 数 | 57,100 | 60,400 | 78,000 | 97,700 | 116,700 | 126,000 |
| | | 割合 | 33.1% | 30.3% | 32.2% | 30.1% | 36.8% | 38.3% |

【出典】住宅統計調査及び住宅・土地統計調査(総務省統計局)

◎鞍手町の住宅数・空家数・空家率・空家の分類の推移

| | | 平成5年 | 平成10年 | 平成15年 | 平成20年 | 平成25年 | 平成30年 | |
|-------|----------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 住宅数 | | 7,570 | 7,900 | 8,420 | 7,640 | 7,900 | 7,180 | |
| 空家数 | | 650 | 910 | 1,740 | 1,080 | 1,430 | 1,320 | |
| 空家率 | | 8.6% | 11.5% | 20.7% | 14.1% | 18.1% | 18.4% | |
| 空家の分類 | 二次的住宅 (別荘等) | — | — | — | — | — | — | |
| | 賃貸住宅 | — | — | 700 | 310 | 190 | 320 | |
| | 売却用住宅 | — | — | 60 | 30 | 70 | — | |
| | その他の住宅 | 数 | — | — | 980 | 740 | 1,150 | 1,010 |
| | | 割合 | — | — | 56.3% | 68.5% | 80.4% | 76.5% |

【出典】住宅統計調査及び住宅・土地統計調査(総務省統計局)

※ 住宅統計調査及び住宅・土地統計調査は、人が居住する住宅等の建物並びにそれらに居住している世帯を、1調査区あたり17戸抽出した標本調査(抽出調査)です。したがって、調査結果は実数ではなく推計値となります。

2. 鞍手町の空家等の現況に対する評価

鞍手町における空家等の現況は、平成30年度の住宅・土地統計調査における空家率で比較すると全国平均より約1.4倍高くなっています。しかし、令和2年度に町が民間事業者に委託して行った空家実態調査で確認された空家数853件でみると、全国及び県平均よりも低い割合となっています。

一方、適正な管理がなされず特定空家等となる可能性が高い「その他の住宅」の空家総数に占める割合は、国の41%及び県の38%に対し、鞍手町では76.5%となっており「その他の住宅」の割合は国や県の約2倍となっています。

年度によって空家数のバラつきはあるものの、空家・空き地に関する苦情、相談は近年増加傾向にあり、空家の管理不全に対する苦情、所有者等への注意喚起に対する要望が寄せられています。

3. 空家等における課題

空家等に関する課題は、空家等が放置されることで発生するものや所有者等に関するもの、空家等が増えることによる地域活力の低下といった社会的問題など、多くのものがあります。

・近隣への悪影響(倒壊の危険・環境悪化など)

空家等が放置されると、倒壊事故や建築材の飛散事故が発生する危険性があります。また、空家等敷地内の草木の繁茂により隣地や道路への草木の越境、敷地内へのゴミの不法投棄など、近隣の環境悪化を招く原因となります。

・地域全体への悪影響（防災・防犯上の危険・景観悪化など）

放火や不審者の侵入、不法滞在など空家等が犯罪の温床となるおそれがあります。また、破損や腐食を著しく生じている空家等は良好な景観を害するなど、地域全体へ悪影響を及ぼします。

・所有者等の管理意識の欠如

空家等を放置することに対する問題意識や危機意識が低い人や、遠方に所在していたり相続して所有したものだったり、所有者や管理者としての問題意識や危機意識のない人がいます。

・空家等の増加に伴う地域活力の低下と、さらなる悪循環（過疎化・空洞化等）の懸念

人口が減少し空家等が増加すると、地域コミュニティが希薄化するとともに、景観も悪化していくため、まちとしての魅力も低下していきます。そうすると、更なる人口減少が起こり過疎化に繋がるおそれがあります。

・空家等の増加に伴う町民からの意見・苦情の件数の増加、問題の顕在化

空家等の状況はそれぞれ異なり、空家等を所有・管理している方の状況もまた異なります。空家等が増えた分、多くの意見や苦情が発生し、防災面、防犯面、環境面、衛生面など多種多様な問題を抱えている状況が顕在化しています。

・将来の人口減少の予測と、空家等のさらなる増加による問題の増大

少子高齢化などにより人口が減少すると、人口に対して住宅数が過剰となり空家等の件数が増加し、問題が増大する要因となります。

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、全ての人が空家等の所有者等となる可能性があることを知ってもらうことも重要となります。このため、広く所有者等に対し啓発を行い、空家等問題に関する意識の涵養を行います。

(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いことから、地域の問題としてとらえ、地域住民の参加のもと民間事業者と連携を図り、空家等の適切な管理や利活用を推進し、安全・安心に暮らせるまちづくりを目指します。

(3) 特定空家等の取り組み

法第2条第2項に規定された特定空家等は、倒壊、火災の危険性や雑草の繁茂、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もあることから、優先的に取り組んでいきます。

(4) 所有者等からの相談に対する取り組み

空家等の所有者等に対し、空家等対策の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維持管理、除却等の相談に迅速かつ的確に対応するために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3年度から令和7年度までの5年間とします。

また、住宅・土地統計調査の実施年と整合性を取り、計画期限を迎えるごとに、鞍手町における空家等の状況の変化を踏まえ、計画内容の改定を実施します。

よって、令和5年度に住宅・土地統計調査が行われ、令和6年度に調査結果が公表されることから、令和7年度に空家等対策計画の見直しを実施します。

3. 対象区域

空家等対策計画の対象区域は鞍手町内全域とします。

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、法第2条第1項に規定された「空家等」のうち、一戸建ての住宅及び併用住宅及び特定空家等とし、活用促進の観点からその跡地(空地)についても対象とします。

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。

法第2条第2項

○特定空家等

- ①倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- ②著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ③適切な管理が行われないことにより著しく景観を損なっている状態
- ④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

5. 空家等の調査

(1) 町による空家等調査

鞍手町では、法第 10 条の規定に基づき、住民票とGISデータの整合、水道の開栓情報等の情報収集を行い、この情報を基に「空家又は空家と思われる家屋」を抽出し、このデータを基にして平成 27 年度に実態調査、令和 2 年度に簡易調査を民間事業者に委託して行いました。

※令和 2 年度に実施した簡易調査は、主に町内にある空家の総数を把握するための調査であったことから、401 件の空家において「老朽度・危険度ランク」が、423 件の空家において「周囲に対する危険度ランク」が未判定となっている。

■空家の判別は以下の定義により実施

- ①郵便受けにチラシ等が大量に詰まっている。
- ②窓ガラスが割れたまま、カーテンが無い、家具が無い等。
- ③門から玄関まで雑草が繁茂していて、出入りしている様子がない。
- ④売り、貸し物件の表示がある。
- ⑤上記以外（電気メーターが動いていない、取り外されている等）。

◎特定した空家等については下表の結果に集計。

◆空家の種別

| 種別 | 定義 | 平成 27 年 | 令和 2 年 |
|------|-------------------------------|---------|--------|
| 空家 | 個人が居住を目的として建築した建物で現に居住していない物件 | 630 件 | — |
| 空家候補 | 空家の可能性がある物件及び所有者が入院している物件 | 58 件 | — |
| 管理物件 | 不動産業者等が管理している物件 | 43 件 | — |
| 合計 | | 730 件 | 853 件 |

基準に照らし導き出す

◆老朽度・危険度ランク

| ランク | 定義 | 平成 27 年 | 令和 2 年 |
|---------|--|---------|--------|
| A | 特に修繕の必要もなく、再利用が可能 | 222 件 | 105 件 |
| B | 管理が行き届いていないが、当面の危険性は少ない 小規模の修繕により再利用が可能 | 347 件 | 235 件 |
| C | 崩壊の危険性があり、修繕や解体などの緊急度が高い | 161 件 | 112 件 |
| 不明（未判定） | | — | 401 件 |
| 合計 | | 730 件 | 853 件 |

◆周囲に対する危険度のランク

| ランク | 定 義 | 平成 27 年 | 令和 2 年 |
|-----|---------------------------------------|---------|--------|
| I | 崩壊した場合でも、隣家及び公道を通行する人、車両に危険を及ぼす可能性がない | 598 件 | 357 件 |
| II | 崩壊した場合、隣家及び公道を通行する人、車両に危険を及ぼす可能性がある | 132 件 | 73 件 |
| | 不明（未判定） | — | 423 件 |
| | 合 計 | 730 件 | 853 件 |

(2) 実態調査

- ① 空家の老朽度、危険度については、民間事業者の基準によるものであるため、今後は、この調査結果を基に鞍手町で作成する「特定空家等判断基準」による空家判定基準と照らし、特定空家等を特定するものとします。

特定した空家等の内、「周囲に対する危険度」でランク II に当てはまる空家については、登記情報、建築確認申請情報、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、所有者等を特定していきます。

また、「2. 計画期間」で示したように、空家等対策計画の見直しに合わせ必要に応じ実態調査を行い、自治会や地域住民と連携し、継続的な把握と必要な補正を行います。

- ② 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。（通知が困難な場合を除く。）

(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し、データベースの情報は関係課局で共有します。

データベースの情報は以下のとおりとします。

- ①空家基本情報（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）
- ③所有者等特定情報（土地・建物所有者等の住所、連絡先等）
- ④所有者等の意向調査
- ⑤利活用の促進（情報提供等の履歴）
- ⑥適切な管理の促進（助言や指導等の履歴）

(4) 所有者等が特定できない場合の対応

①所有者等不明（相続放棄含む）の確認

- i 法定相続各人に対し相続放棄の事実について調査
- ii 法定相続人全員の相続放棄が確認された場合は、所有者不明の空家等とし、データベースに登録

②所有者等所在不明の確認

所有者等確認のため送付した郵便等が返送された場合は、送付先の市町村に住民票の閲覧請求を行う等調査を行った後、なおも所在が不明な場合には、「過失なく所有者等を確認できない」者と判断し、データベースに登録

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、以下の取組みを実施し、空家等が管理不全のまま放置されることを防止します。

(1) 所有者等の意識の涵養

①所有者等への啓発

広報紙及びホームページへの適正管理に関する情報掲載、出前講座、セミナーの実施等を通じ、空家等の適正な管理について、所有者等への啓発に努めます。

②所有者等へ空家等対策に関する情報提供の内容

広報紙、ホームページ、納税通知などの町からの文書通知等を活用して空家等の所有者等に対して情報提供を行います。

- ・相談窓口
- ・鞍手町空家バンク
- ・指名業者等の情報 など

(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総合窓口を設置し、県、関係団体と連携した相談体制の整備を行います。

また、関係団体と連携した相談会の実施などにより、利活用及び適正管理に係るマッチングを図ります。

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、所有者等の意向調査の結果を踏まえ、関係団体を活用した利活用の提案や自治会等の地域との連携による活用などを実施します。

(1) 地域住民からの要望による活用

地域からの要望により、地域交流、地域活性化、福祉サービスの拠点など地域貢献について利活用可能な空家等については、所有者等の意向を踏まえ、地域住民に情報を提供します。

(2) 利活用可能な空家及び跡地の情報提供

所有者等の同意を得たうえで、空家バンクに登録し、町公式ホームページ等により情報を提供します。また、空家バンクに協力している不動産仲介業者等の関係事業者団体と協定を締結し、所有者等に対して利活用の企画・提案等を実施します。

なお、空き地についてもその有効活用に繋げるため、同様の取組みを行います。

○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」、「定住促進による地域の活性化」を図ることを目的としている。

(3) 補助金の活用促進

空家等対策を行うにあたり「鞍手町老朽危険家屋等解体補助金」の創設、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。

(4) 地域に応じた柔軟な対策の検討

他の建築物との敷地の合併、菜園等への転換、シェアハウスや農産物加工所、地域の駐車場など柔軟な対応を検討します。

(5) 関係法令等の遵守

空家等を従前の用途以外で活用する場合は、建築基準法、都市計画法、消防法、旅館業法等の関係法令を遵守するため、関係機関と協議を行います。

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、町長は地域住民の生命、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、必要な措置を講じます。

特定空家等の判断については、「特定空家等判断基準」に基づき、鞍手町空家等対策協議会で意見を求め町長が決定します。

(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おそ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、職員等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。
- ・ 措置の内容を決定するにあたり、協議会の意見を求めることとします。また、内容の変更を行う場合は、必要に応じて意見を求めます。

(2) 措置の実施

①助言・指導

町長は、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

町長は、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・指導の内容を講ずるよう勧告を行います。

勧告を行う場合は、固定資産税の住宅用地特例が適用されなくなることから、税務住民課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

町長は、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、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じます。

町長は、命令をする場合においては、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

町長は、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うことが出来ます。所有者等が確知できない場合は、法第14条第10項の規定に基づき実施します。

(3) その他の対処

台風の接近などにより、瓦等の飛散及び倒壊のおそれがあり、周辺住民への影響が明らかな場合は、所有者等に連絡のうえ、応急の措置を講じます。

9. 空家等対策の実施体制

(1) 鞍手町空家等対策協議会

①趣旨

空家等対策を実施するにあたり、法第7条に規定する空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うため、関係部署及び有識者等による鞍手町空家等対策協議会を設置します。

②所掌事務

- i 空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議
- ii 空家等の適正な管理及び利活用に関する事項についての協議
- iii 特定空家等の措置に関する協議
- iv 町長がその他空家等対策の執行に関し必要とする事項

③構成

鞍手町空家等対策協議会の構成については、町長のほか、地域住民代表、議員及び学識経験者7人以内で構成します。

(2) 庁内の組織体制及び役割

| 課名 | 役割 |
|-------|---|
| 総務課 | <ul style="list-style-type: none">・特定空家等の調査・空家等の適切な管理の促進・措置及び対処の実施・空家等及び跡地の活用促進・協議会及びその他関係機関との連絡、調整・その他の施策全般・災害対策及び災害時の応急措置等・道路交通安全確保等 |
| 政策推進課 | <ul style="list-style-type: none">・空家バンクの運用等 |
| 農政環境課 | <ul style="list-style-type: none">・鞍手町空き地等管理条例に基づいた土地の占有者等に対する勧告等 |
| 教育課 | <ul style="list-style-type: none">・通学路の安全確保・その他児童及び生徒の危険防止 |
| 税務住民課 | <ul style="list-style-type: none">・法第10条第1項の規定に基づいた固定資産課税台帳等の情報を総務課へ提供・固定資産税の住宅用地特例に対する対応 |

(3) 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等対策を実施します。

■司法書士・弁護士・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相談、空家バンクの充実等

■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な対応等

■警察

危険回避のための対応等

■直方・鞍手広域市町村圏事務組合消防本部

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

10. 住民等からの空家等に関する相談への対応

空家等に関する相談窓口を総務課内に設置し、同課職員が対応します。また、空家の相談は多岐にわたることから、庁内の関係部署並びに県協議会、鞍手町空家等対策協議会及び関係団体と連携、相談し、対応します。対応内容については、経過等を記録し、関係部署、機関で共有します。

11. その他空家等の対策の実施に関し必要な事項

(1) 計画における目標値及び達成状況の評価

計画期間が終了する令和7年度までの目標として、以下に掲げる目標を定めます。また達成状況の評価を計画期間が終了する年、又は目標を変更する時点で行います。

- ・令和2年度に民間事業者に委託した調査を行った空家の中から、「特定空家等の判断の参考となる基準」に基づき再調査を行い、特定空家を認定します。
- ・認定した特定空家について、全ての所有者等と協議を行い、除却等について督促を行います。

(2) 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、所有者等が適切に管理若しくは活用すべき問題ですが、地域全体で対処方法を検討・共有することは有効であるため、空家等対策協議会での検討状況や空家の情報に関し、必要に応じ広く公開します。

(3) 他法令との連携

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ため、空家等の情報について、内部部局で共有し、密に連携を図ります。

(4) 計画の変更

本計画は、地域情勢の変化、法令や国の補助制度等の改正、目標の達成状況の評価等必要に応じて随時変更します。

変更する場合は、鞍手町空家等対策協議会での協議、パブリックコメント等を行い、広く意見を求めます。

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）

（目的）

第1条 この法律は、適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、地域住民の生命、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り、あわせて空家等の活用を促進するため、空家等に関する施策に関し、国による基本指針の策定、市町村（特別区を含む。第10条第2項を除き、以下同じ。）による空家等対策計画の作成その他の空家等に関する施策を推進するために必要な事項を定めることにより、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的とする。

（定義）

第2条 この法律において「空家等」とは、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。

2 この法律において「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にあると認められる空家等をいう。

（空家等の所有者等の責務）

第3条 空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）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。

（市町村の責務）

第4条 市町村は、第6条第1項に規定する空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関する必要な措置を適切に講ずるよう努めるものとする。

（基本指針）

第5条 国土交通大臣及び総務大臣は、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（以下「基本指針」という。）を定めるものとする。

2 基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- (1) 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
- (2) 次条第1項に規定する空家等対策計画に関する事項
- (3) その他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に必要な事項

3 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更しようとするときは、あらかじめ、関係行政機関の長に協議するものとする。

4 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更したときは、遅滞な

く、これを公表しなければならない。

(空家等対策計画)

第6条 市町村は、その区域内で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、基本指針に即して、空家等に関する対策についての計画（以下「空家等対策計画」という。）を定めることができる。

2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- (1) 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針
- (2) 計画期間
- (3) 空家等の調査に関する事項
- (4) 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項
- (5) 空家等及び除却した空家等に係る跡地（以下「空家等の跡地」という。）の活用の促進に関する事項
- (6) 特定空家等に対する措置（第14条第1項の規定による助言若しくは指導、同条第2項の規定による勧告、同条第3項の規定による命令又は同条第9項若しくは第10項の規定による代執行をいう。以下同じ。）その他の特定空家等への対処に関する事項
- (7) 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項
- (8) 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
- (9) その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

3 市町村は、空家等対策計画を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

4 市町村は、都道府県知事に対し、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関し、情報の提供、技術的な助言その他必要な援助を求めることができる。

(協議会)

第7条 市町村は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための協議会（以下この条において「協議会」という。）を組織することができる。

2 協議会は、市町村長（特別区の区長を含む。以下同じ。）のほか、地域住民、市町村の議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他の市町村長が必要と認める者をもって構成する。

3 前2項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。

(都道府県による援助)

第8条 都道府県知事は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施その他空家等に関しこの法律に基づき市町村が講ずる措置について、当該市町村に対する情報の提供及び技術的な助言、市町村相互間の連絡調整その他必要な援助を行うよう努めなければならない。

(立入調査等)

第9条 市町村長は、当該市町村の区域内にある空家等の所在及び当該空家等の所有者等を把握するための調査その他空家等に関しこの法律の施行のために必要な調査を行うことができる。

2 市町村長は、第14条第1項から第3項までの規定の施行に必要な限度において、当該職員又はその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。

3 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その五日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。

4 第2項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。

5 第2項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

(空家等の所有者等に関する情報の利用等)

第10条 市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であつて氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

2 都知事は、固定資産税の課税その他の事務で市町村が処理するものとされているもののうち特別区の存する区域においては都が処理するものとされているもののために利用する目的で都が保有する情報であつて、特別区の区域内にある空家等の所有者等に関するものについて、当該特別区の区長から提供を求められたときは、この法律の施行のために必要な限度において、速やかに当該情報の提供を行うものとする。

3 前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。

(空家等に関するデータベースの整備等)

第11条 市町村は、空家等（建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するもの（周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理されているものに限る。）を除く。以下第13条までにおいて同じ。）に関するデータベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

(所有者等による空家等の適切な管理の促進)

第12条 市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対

し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

第13条 市町村は、空家等及び空家等の跡地（土地を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するものを除く。）に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする。

(特定空家等に対する措置)

第14条 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置（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にない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。）をとるよう助言又は指導をすることができる。

- 2 市町村長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告することができる。
- 3 市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。
- 4 市町村長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。
- 5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から5日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。
- 6 市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第3項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。
- 7 市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第3項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の3日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。
- 8 第6項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。
- 9 市町村長は、第3項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者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同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和23年法律第43号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせる

ことができる。

- 10 第3項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき（過失がなく第1項の助言若しくは指導又は第2項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第3項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。）は、市町村長は、その者の負担において、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。この場合においては、相当の期限を定めて、その措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは、市町村長又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。
- 11 市町村長は、第3項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。
- 12 前項の標識は、第3項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。
- 13 第3項の規定による命令については、行政手続法（平成5年法律第88号）第3章（第12条及び第14条を除く。）の規定は、適用しない。
- 14 国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針を定めることができる。
- 15 前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。

（財政上の措置及び税制上の措置等）

第15条 国及び都道府県は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充その他の必要な財政上の措置を講ずるものとする。

- 2 国及び地方公共団体は、前項に定めるもののほか、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとする。

（過料）

第16条 第14条第3項の規定による市町村長の命令に違反した者は、50万円以下の過料に処する。

- 2 第9条第2項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、20万円以下の過料に処する。

附 則

（施行期日）

- 1 この法律は、公布の日から起算して3月を超えない範囲内において政令で定める日から

ら施行する。ただし、第9条第2項から第5項まで、第14条及び第16条の規定は、公布の日から起算して6月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

(検討)

- 2 政府は、この法律の施行後5年を経過した場合において、この法律の施行の状況を勘案し、必要があると認めるときは、この法律の規定について検討を加え、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

鞍手町空家等対策協議会設置要綱

(設置)

第1条 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)第7条第1項の規定に基づき、鞍手町空家等対策協議会(以下「協議会」という。)を置く。

(所掌事務)

第2条 協議会は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行う。

2 協議会は、前項に定めるもののほか、空家等の適正な管理に関する事項について協議することができる。

(組織)

第3条 協議会は、委員7人以内で組織する。

2 委員は、町長のほか次に掲げる者をもって構成し、町長が委嘱する。

- (1) 町議会議員
- (2) 地域住民代表
- (3) 学識経験者

(委員の任期)

第4条 委員の任期は2年とし、再任を妨げない。

2 補欠により就任した委員の任期は、前任者の残任期間とする。

(委員長及び副委員長)

第5条 協議会に委員長及び副委員長を各1名置き、委員長は町長をもって充て、副委員長は委員の互選によって定める。

2 委員長は、会を総理し、協議会を代表する。

3 副委員長は、委員長を補佐し、委員長に事故ある時は、その職務を代理する。

(会議)

第6条 協議会は、委員長が招集する。

2 委員長は、必要があると認めるときは、協議会に委員以外の出席を求めることができる。

(事務局)

第7条 協議会の事務局は、総務課に置く。

(その他)

第8条 この要綱に定めるもののほか、会議の運営に関し必要な事項は、協議会が別に定める。

附 則

この要綱は、平成28年4月1日から施行する。

「ふっ」と笑顔になる。
「て」を伸ばせば望みに届く。
探せば「ふく」も見つかる。
ふっくらくらて。



【ふっくらくらて】 [名詞]

鞍手町にあるヒト、モノ、コト、バショについて、
良いところを見つけ出し、育て、デザインすること
によって町民みんながふっくらと幸せになるさま。

「ふっくらくらて」は、鞍手町のコミュニケーションマークです。