

平成29年5月

大野城市

はじめに



近年、我が国は少子高齢化及び人口減少時代を迎え、社会全体の構造及び社会的ニーズが変化したことに伴い、空き家等が年々増加し、大きな社会問題となっています。特に、適切な管理が行われていない空き家は、防犯、防災や衛生、そして景観などの面において、周辺の住環境へ多岐にわたって悪影響を及ぼします。

本市におきましては、平成 28 年 8 月に人口が 10 万人を突破し、現在も増加傾向にあります。将来的には減少に転じ、空き家問題が深刻化する恐れもあります。

このような中、平成 27 年 5 月に完全施行された「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づき、空き家等の発生を予防し、良好な住環境を維持する対策を総合的・計画的に実施する方針として、「大野城市空き家等対策計画」を定めました。

今後は、この計画に基づいて空き家等対策を推進し、住みやすく、安全で安心なまちづくりに努めてまいりますので、市民の皆様の一層のご理解とご協力を賜りますようお願い申し上げます。

最後に、本計画の策定に当たり、大野城市空き家等対策審議会の委員の皆様をはじめ、ご協力をいただきました関係各位に対しまして、心から感謝を申し上げます。

平成 29 年 5 月

大野城市長

井本宗司

もくじ

第1章 空き家等対策計画の趣旨	1
1. 背景	
2. 空き家等対策計画の位置づけ	
第2章 空き家等の現状	3
1. 大野城市の人口の推移	
2. 大野城市の住宅及び空き家等の現状	
3. 老朽危険家屋等調査結果	
4. 空き家等実態調査アンケート結果	
5. 空き家等における課題	
第3章 空き家等対策計画の概要	12
1. 計画期間	
2. 計画対象地区	
3. 計画対象の空き家等の種類	
4. 計画の実施体制	
第4章 空き家等対策における施策	16
1. 空き家等対策における基本方針	
2. 具体的な施策	
施策1：空き家等の把握	
施策2：空き家等の発生予防・利活用の促進	
施策3：空き家等の適正管理	
施策4：危険な空き家等への対応	
3. その他空き家等対策の実施に関し必要な事項	

資料編

1. 空家等対策の推進に関する特別措置法
2. 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）の概要
3. 大野城市空き家等対策審議会設置条例
4. 大野城市老朽危険空き家等除却促進事業について
5. 空き家及び老朽危険家屋等調査結果
6. 空き家等実態調査アンケート結果
7. 大野城市空き家等対策審議会委員名簿
8. 大野城市空き家等対策審議会会議内容
9. 大野城市空き家等対策検討委員会名簿
10. 関係機関等の連絡先
11. 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【概要】
12. 「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）【概要】

※本計画における用語

本計画において使用する用語は、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「法」という。）において使用する用語の例によります。

なお、本計画で対象とする空き家（*）（P12第3章3参照）は「空き家等（*）」と表記し、法に基づくものは「空家等」と表記しています。

（*）空き家とは・・・

居住用住宅及び併用住宅であって、居住その他の使用がなされていないことが常態（概ね1年以上）であるもの。

（*）空き家等とは・・・

上記空き家とその空き家に附属する工作物及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）、並びに法第2条第2項に規定された「特定空家等」。

第 1 章 空き家等対策計画の趣旨

1. 背景

近年、少子高齢化に伴い全国的に人口及び世帯数が減少し、既存の建物の老朽化などが進み、使用されていない建物は増加傾向にあります。平成 25 年住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）によると、本市における一戸建住宅の空き家の戸数は 860 戸であり、今後空き家の増加が予想され、適切な管理が行われていない空き家等の増加も見込まれます。

このような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き家等は、防災・防犯・安全・環境・景観の阻害など多岐にわたる問題を生じさせ、ひいては地域住民の住環境に悪影響を及ぼすおそれがあり、早急な対策が求められています。

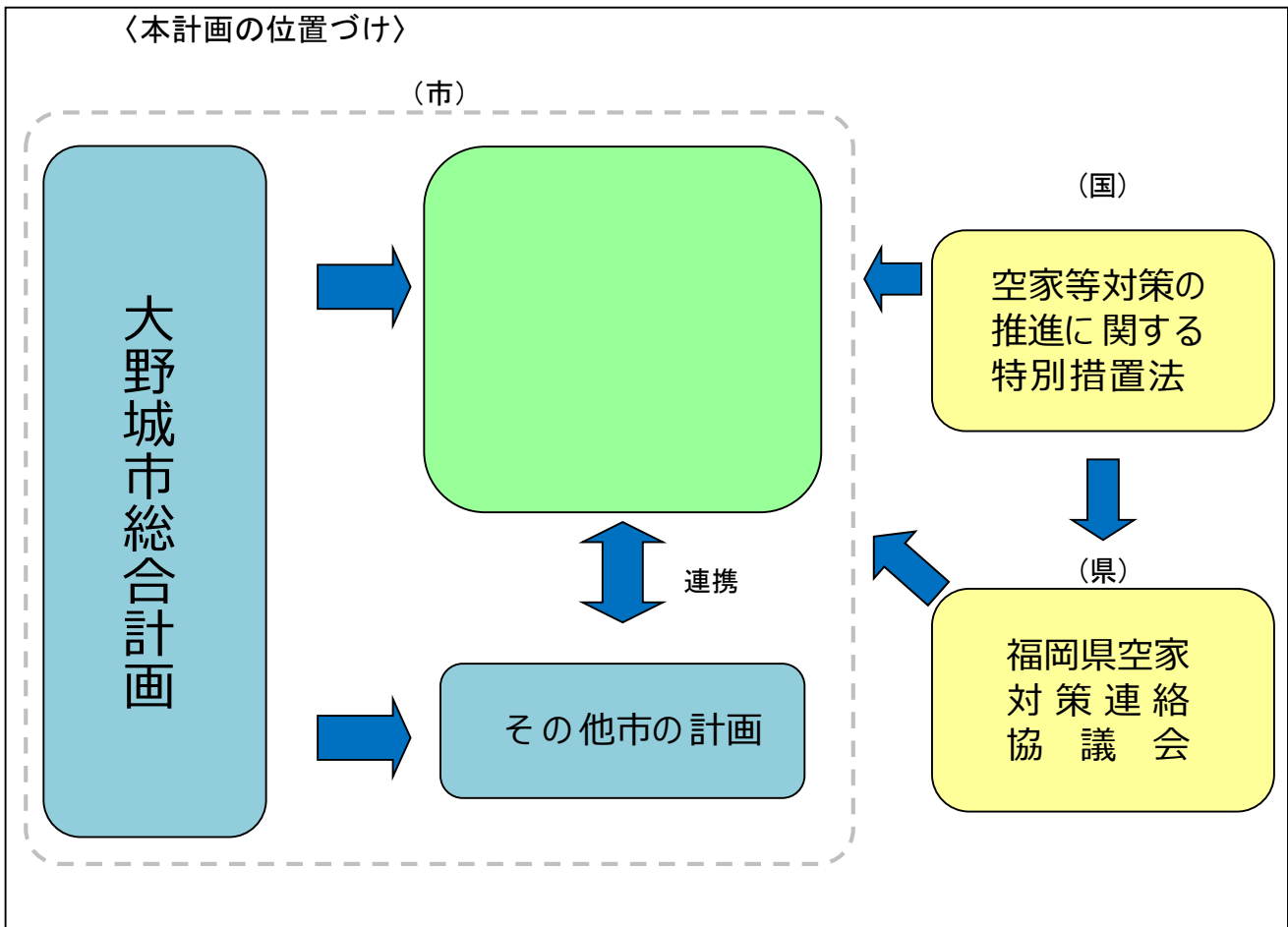
国は、この空き家等問題の抜本的な解決策として平成 26 年 11 月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下、「法」という。）を策定しました（平成 27 年 5 月に全面施行）。また、福岡県では、この法制定に先立って「福岡県空家対策連絡協議会」を平成 27 年 3 月に設立し、県及び県内全市町村並びに関係団体が一体となって空き家等の対策を総合的に推進していくこととしています。

本市においても、市民の快適で良好な住環境の維持のために、空き家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進することが求められています。

2. 空き家等対策計画の位置づけ

この「大野城市空き家等対策計画」（以下、「空き家等対策計画」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計画したもので、本市の地域の実情に合わせ、空き家等対策を総合的かつ効率的に推進するために策定するものであり、本市の空き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、「第 5 次大野城市総合計画」に基づき、その他、市の計画に定めている空き家等関連施策と相互に連携して実施することとしています。



〈参考〉法第6条第2項

○空家等対策計画

- 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（第十四条第一項の規定による助言若しくは指導、同条第二項の規定による勧告、同条第三項の規定による命令又は同条第九項若しくは第十項の規定による代執行をいう。）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

※下線部は空き家等対策計画に掲げるものとして法に記載されている事項（必須）

第2章 空き家等の現状

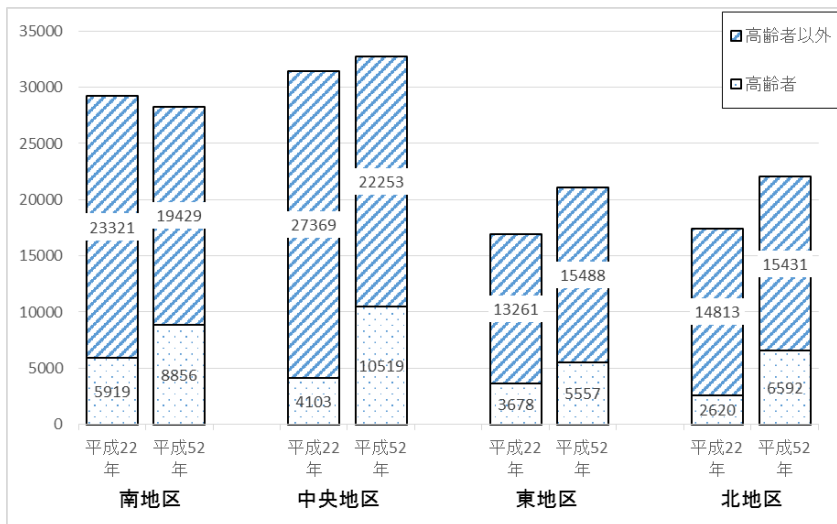
1. 大野城市の人口の推移

本市の人口は、100,057人（平成28年10月末現在）と平成28年8月に10万人の大台を超えました。九州一の大都市である福岡市と隣接している本市は、交通環境の利便性の良さもあることから、わが国の総人口が減少に転じてからも増加傾向が続いており、平成40年頃までは緩やかな増加が予想されています。

また、高齢化率（*）については20.12%（平成28年10月末現在）と福岡県全体の平均25.9%を下回り、今後も同様の傾向が続くと見込まれています。

しかし、2025年問題（*）が社会問題化しているように、本市においてもその例外ではなく、高齢化に拍車がかかることが見込まれ、所有者の高齢化に伴い、管理できない空き家の増加や空き家化が進むことが予想されます。（図1）

◇図1 コミュニティ別の人口の増減



※大野城市人口ビジョンデータより

（*）高齢化率とは・・・
市内全人口に占める65歳以上の割合。

（*）2025年問題とは・・・
団塊の世代が2025年（平成37年）頃までに後期高齢者（75歳以上）に達することにより、介護・医療費など社会保障費の急増が懸念される問題。

2. 大野城市の住宅及び空き家等の現状

平成 25 年住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）（*）によると、本市の住宅総数は 43,030 戸であり、うち一戸建住宅が 17,070 戸、一戸建住宅以外（長屋建、共同住宅、不明分を除く）が 25,650 戸と、一戸建住宅以外の住宅が本市の住宅の約 60%を占めています。（図 2）

空き家については、総数が 4,720 戸、一戸建住宅が 860 戸、一戸建住宅以外の住宅が 3,860 戸となっており、空き家率は 11.0%で平成 20 年の調査時点からほぼ横ばいの状態となっています。福岡県全体（12.7%）と比較しても低くなっていますが、今後は増加していくことが予想されます。（図 3、図 4、図 5）

また、本市では、平成 26 年 7 月から 10 月にかけて、外観目視による空き家及び老朽危険家屋等調査（以下、「老朽危険家屋等調査」という。）を実施し、その結果 560 戸が空き家と判断されました。（調査内容については、本章 3 に記載）

本市の空き家等に関する近隣住民からの相談や苦情は、平成 25 年度から平成 27 年度まで、平均して年間約 35 件寄せられています。その内容としては、樹木の繁茂などが主なものですが、今後高齢化などの進行に伴い空き家の増加が見込まれることにより、多種多様な相談や苦情が増えることが予想されます。

◇図 2 建て方別住宅の戸数

◇図 3 住宅の居住状況

◇今後の活用について（複数回答） (人)

建物・土地を売却したい	28
将来身内などが使用するかもしれないので残しておきたい	23
建物を除却して更地にしたい	19
賃貸住宅として貸し出してもよい	14
特に活用する予定はない	10
自らの居住のために使用したい	10
何かに活用したいがどうして良いかわからない	6
ボランティアや地域活動、事業所などに貸し出しても良い	5
その他（現在の状況、建替えの希望など）	9

5. 空き家等における課題

老朽危険家屋等調査及びアンケートの分析結果や空き家が増加傾向にあることから、以下に示す傾向や課題が考えられます。

(1) 空き家等の把握に関する課題

空き家等に防犯や防災上の問題が生じた場合に、速やかに対応するための市内部での連携が整っていないことが課題です。

また、空き家等の現状把握や情報管理の方法が確立していないことも課題です。

(2) 空き家等の発生予防・利活用の促進に関する課題

空き家等の発生予防の観点から、空き家となる可能性のある住宅に対する相談窓口や予防対策が整備されていないことが課題です。

また、空き家等となった住宅の利活用や流通の仕組みがないことも課題です。

(3) 空き家等の適正管理に関する課題

アンケートによると、空き家になってからの期間が短い建物が多いことや将来の利活用を希望する人が多いことから、良好な管理状態を維持していくための対策についての検討が課題です。

(4) 将来想定される課題

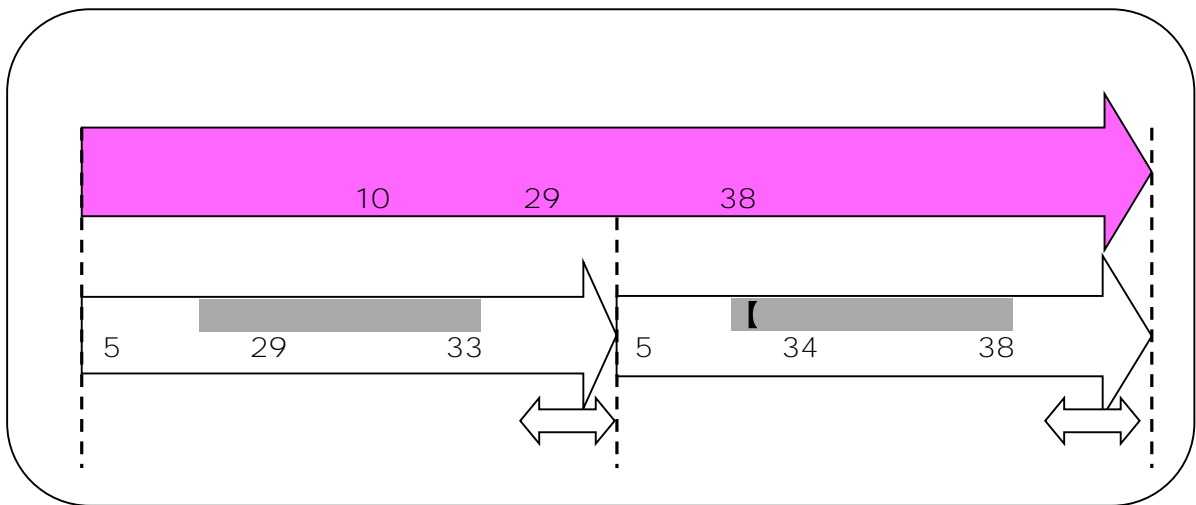
将来的に適正管理が行われていない危険な空き家等への対策や、地区ごとの空き家等への対策についての検討が課題です。

第3章 空き家等対策計画の概要

1. 計画期間

空き家等対策計画の計画期間は、平成29年度から平成38年度までの10年間とし、社会情勢の変化など必要に応じて、計画を見直していきます。

また、重点的、優先的に行う事業を明確化し、個別に前期と後期に分けた実行メニューを策定します。



2. 計画対象地区

空き家等対策計画の対象地区は大野城市内全域とします。

3. 計画対象の空き家等の種類

空き家等対策計画の対象とする空き家等の種類は、法第2条第1項に規定された「空家等」のうち、居住用一戸建住宅及び併用住宅で概ね1年以上使用されていない建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。）とします。また、法第2条第2項に規定された「特定空家等」も対象とします。

なお、本計画では、喫緊の課題である一戸建住宅を対象とし、将来的に課題の見込まれる集合住宅や店舗などの空き家等については、今後、計画を進める上で検討することとします。

〈参考〉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。

〈参考〉法第2条第2項

○特定空家等

そのまま放置すれば、

- 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う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
- の上記4つのいずれかの状態にあると認められる空き家等。

4. 計画の実施体制

空き家等に係る問題は多岐にわたることから、統括する部局を定め、市内部の関係部局における実施体制の整備を行います。

また、所有者等（*）からの相談に迅速かつ的確に対応するために、市内部に相談窓口を設置するほか、県や専門的知識を有する関係団体と連携した体制を構築します。

（*）所有者等とは・・・
空き家等の所有者又は管理者。

（1）空き家等対策についての検討機関

本市では、空き家等対策を進めるにあたり、大野城市空き家等対策審議会（以下、「市審議会」という。）及び大野城市空き家等対策検討委員会（以下、「市検討委員会」という。）を設置し取り組んでいきます。

	大野城市空き家等対策審議会	大野城市空き家等対策検討委員会
趣旨	空き家等対策計画の作成及び変更並びに空き家等対策の実施に関し必要な事項を調査審議するために設置を行うもの	空き家等対策を進めるにあたり、市内部での意思の統一や問題・課題の共有を図り、本市の実情に即した空き家等対策計画をはじめとした空き家等の施策の検討を行うために設置を行うもの

所掌 事務	①空き家等対策計画の作成及び変更並びに空き家等対策の実施に関し必要な事項の調査審議 ②その他空き家等の適正な管理に関し必要な事項の調査審議 ③特定空家等に関する事項	空き家等対策施策の検討
構成	委員 10 人以内 学識経験者及びその他市長が必要と認める者	市内部の関係部局(平成 28 年 4 月現在) (自治戦略課・総務課・市税課・ふるさとにぎわい課・コミュニティ文化課・こども未来課・子育て支援課・福祉課・長寿支援課・すこやか長寿課・都市計画課・環境・最終処分場対策課・危機管理課・安全安心課)
設置	平成 28 年 1 月 (大野城市空き家等対策審議会設置条例による)	平成 27 年 2 月

(2) 市内部の組織体制及び役割

市審議会、市検討委員会で検討する以外の内容についても、空き家等に関する事項について、市内部で連携して実施します。

(平成 29 年 4 月現在)

課 名	役 割
安全安心課	<ul style="list-style-type: none"> ・ 空き家等の調査 ・ 空き家等の適正管理の促進 ・ 大野城市空き家等対策審議会及びその他関係機関との連絡、調整 ・ 空き家等への措置及び対処の実施 ・ 空き家等の利活用促進 ・ 災害対策及び災害時の応急措置など ・ 固定資産税などの住宅用地特例に対する対応（空き家の譲渡所得による 3,000 万円控除に係る証明書発行） ・ その他の施策全般
環境・最終処分場対策課	<ul style="list-style-type: none"> ・ 空き家等であるかが不明な場合の環境保全及び迷惑行為のない快適な住環境の確保に関する条例に基づいた業務
危機管理課	<ul style="list-style-type: none"> ・ 災害対策及び災害時の応急措置など

建設管理課	・道路交通安全確保など
教育振興課	・通学路の安全確保 ・その他児童及び生徒の危険防止
市税課	・法第10条第1項の規定に基づいた固定資産課税台帳などの情報を提供 ・固定資産税などの住宅用地特例に対する対応

(3) 市以外の関係機関等との連携

空き家等に関する相談に適切に対応するため、以下の表に示す関係機関や民間団体など（以下、「関係機関等」という。）との連携及び協力の方法について検討します。

また、地域の住環境に与える影響が大きいことから、地域の問題として捉え、市、地域住民、関係団体等で連携を図り、空き家等の適正管理や利活用を推進し、安全で安心な住環境の構築について検討します。

(平成29年4月現在)

関係機関等	役割
福岡県	県内市町村への空き家等対策支援
弁護士	空き家の相続や登記に関する相談及び調査、財産の所有権移転手続きなどの連携
司法書士	
土地家屋調査士	
行政書士	
不動産団体	所有者等の空き家等利活用相談、管理委託、空き家バンクの充実などの連携
建設業者	空き家等の解体、改修の相談及び対応などの連携
建築士	空き家等の修繕、改善、耐震診断などの技術的な対応及び相談
福岡法務局筑紫支局	登記に関する情報における連携
春日警察署	防犯対策、危険回避のための対応など
春日・大野城・那珂川 消防本部	災害対策、災害時の応急措置など
区（自治会）	空き家等情報の共有、利活用など

〈参考〉法基本指針（平成27年2月26日付総務省・国土交通省告示第1号）

二2（4）

市町村における相談体制の整備方針や、空家等の利活用に関心を有する外部の者と当該空家等の所有者等とのマッチングを図るなどの取組について記載することが考えられるほか、空家等の所有者等の意識の涵養や理解増進に資する事項を記載することが考えられる。

第4章 空き家等対策における施策

1. 空き家等対策における基本方針

《基本目標》

空き家等の発生を予防した安全で快適な住環境の維持 ～将来に備えた対策～

本市は、第5次総合計画において、都市（まち）の将来像として「ともに創る 個性輝く やすらぎの新コミュニティ都市」を掲げ、さらに安全で快適な住環境の目標として「ともに創る やすらぎのあるまち」の実現を目指しています。

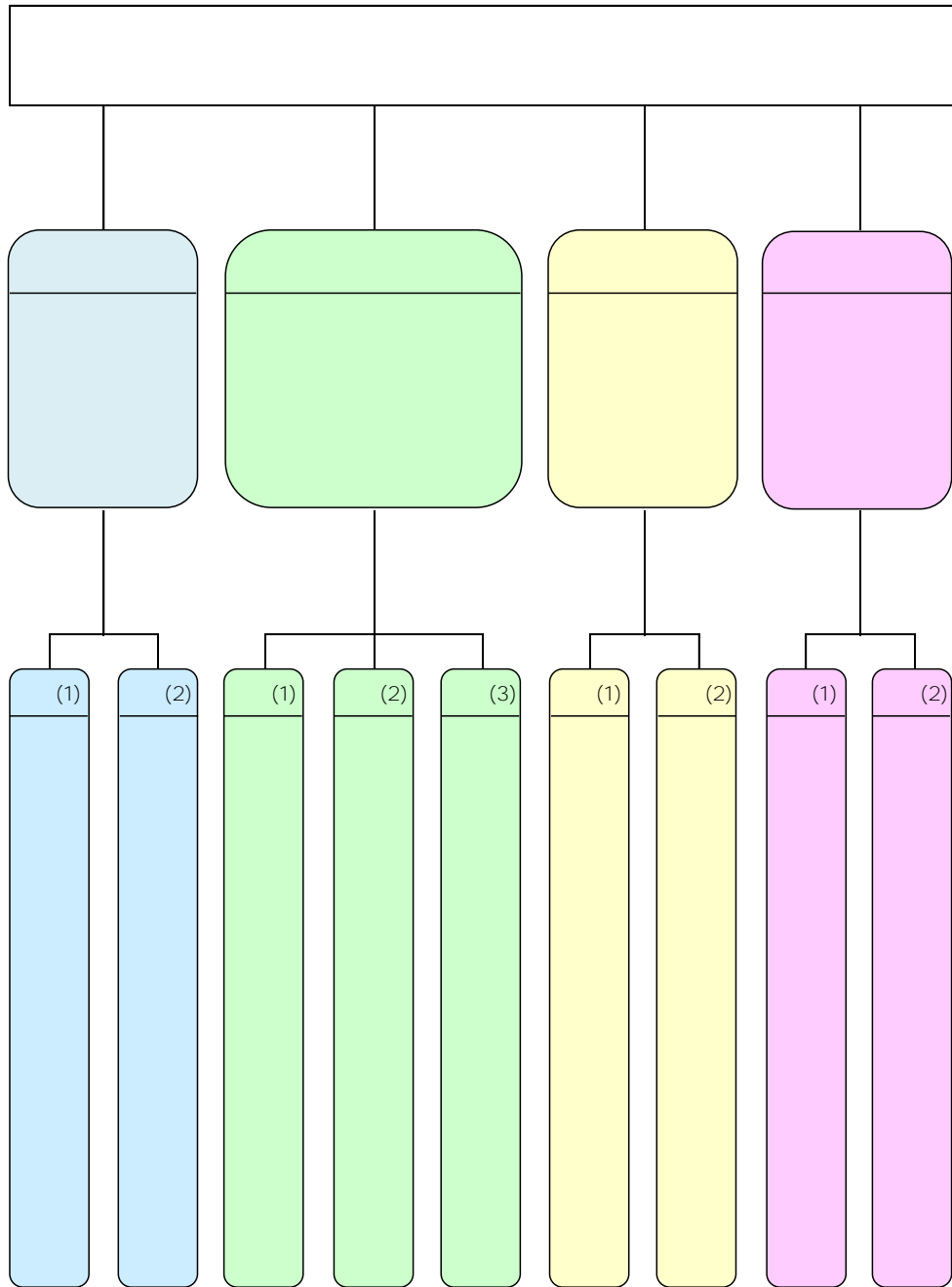
市内に存在する空き家等は、所有者等により適切に管理が行われていれば、周辺の住環境に悪影響を及ぼさないのですが、適切な管理が行われていない状態が続くと、防犯や防災、公衆衛生や景観など、多岐にわたる問題を生じさせ、地域住民の住環境に深刻な影響を及ぼします。

これらの問題に対応するために、老朽危険家屋等調査及びアンケートなどにより判明した本市の空き家等の現状を踏まえた上で、適正な管理が行われていない空き家等がもたらす課題を分析し、空き家等対策計画を策定する必要があります。

また、高齢化、都市化などの現状から導かれる最大の課題は、今後予測される空き家等の発生の予防であることから、「空き家等の発生を予防した安全で快適な住環境の維持」を空き家等対策計画の基本目標に掲げ、取り組むこととします。

空き家等対策計画の策定及び実施にあたっては、「空き家等の把握」、「空き家等の発生予防・利活用の促進」、「空き家等の適正管理」、「危険な空き家等への対応」の4つを施策の基本柱として位置づけ、戦略的に対策を検討し、推進していきます。

〈基本方針〉



2. 具体的な施策

本市の現状や将来像及び老朽危険家屋等調査やアンケートの結果を踏まえた上で、本市の空き家等対策における具体的な施策を次のとおり示します。

基本目標を実現するために、次の4つを施策の基本柱として、具体的に展開していきます。

施策 1	空き家等の把握
-------------	----------------

(課題)

- ・ 空き家等の現状把握について
- ・ 空き家等のデータ管理について

対策 (1)	空き家等の調査に関する事項の整備
空き家等を把握するために、調査の方法や関係機関等との連携を含めた体制を構築します。	

①空き家等調査、更新方法の確立

空き家等の情報を市だけで把握することは難しいことから、地域の実態を把握している区(自治会)へ調査協力を依頼するなど、空き家等の継続的な実態調査の方法を検討します。

空き家等の特定は、住民票、水道の使用量、建築物の使用状況や地域住民のヒアリング情報などを基に行います。

これらに基づき確認した空き家等については、登記情報、戸籍簿情報、固定資産税の課税情報などから所有者等の把握後、適正管理依頼及び啓発チラシなどの送付によって、空き家等であることを確定させます。

②所有者等が特定できない空き家等の取扱い

関係機関等の情報によっても所有者等が特定できない場合は、次のような対応を行います。

ア. 所有者等不明(相続放棄含む)の確認

法定相続人全員の相続放棄の事実について調査を実施し、法定相続人全員の相続放棄が確認された場合又は相続人が存在しない場合は、所有者等不明の空き家等として取り扱います。

イ. 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などが返送された場合や所有者等の所在が不明な場合は、送付先の市町村に住民票の閲覧請求を行うなど調査を行った後、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と判断し、所有者等所在不明の空き家等として取り扱います。

〈参考〉法基本指針（平成 27 年 2 月 26 日付総務省・国土交通省告示第 1 号）

二 2（3）

各市町村長が法第 9 条第 1 項に基づき当該市町村の区域内にある空き家等の所在及び当該空き家等の所有者等を把握するための調査その他空き家等に関しこの法律の施行のために必要な調査を行うに当たって必要となる事項を記載する。

具体的には、例えば空き家等の調査を実際に実施する主体名、対象地区、調査期間、調査対象となる空き家等の種類、空き家等が周辺に及ぼしている悪影響の内容及び程度その他の調査内容及び方法を記載することが考えられる。

対策（2）	空き家等情報の共有化
把握した空き家等の情報を適正に管理を行うために、データベースを整備します。	

①データベースの整備

空き家等の調査により取得した情報及び空き家等対策を行うにあたり必要な情報について、データベースの整備を行い、市内部の関係部局との情報共有を図ります。

また、個人情報であることから、取扱いについては、本市個人情報保護条例に基づき運用します。

【データベースの内容】

- ①空き家等基本情報（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）
- 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適正管理の促進（助言や指導等の履歴）
- ⑦GIS（地図情報システム）へ空き家情報のプロット
- ⑧所有者等不明リスト
- ⑨特定空き家等リスト

施策 2**空き家等の発生予防・利活用の促進**

(課題)

- ・ 空き家等の相談窓口の設置について
- ・ 地域特性による空き家等の発生予防対策について
- ・ 利活用の仕組みの構築について

対策(1)	相談窓口の整備
空き家等について相談を希望する所有者等が多いと考えられることから、相談窓口を設置します。	

①総合相談窓口の設置

空き家等発生の予防のためにも、市民や所有者等から空き家等に関する相談があった場合は、安全安心課が窓口となり、市内部の関係部局及び関係機関等と連携を図り、対応する仕組みを構築します。

また、空き家等になる可能性の高い住宅についての相談窓口の設置についても併せて検討します。

なお、市民や所有者等から市に対して、相談・連絡などがあった場合、その内容に応じて3つのパターンに分け、対応を検討します。

【3つの相談パターン】**ア. 市内部で対応ができる場合**

市内部で連携して対応し、担当部局から相談者へ回答。

イ. 県・関係団体等と連携することで対応できる場合

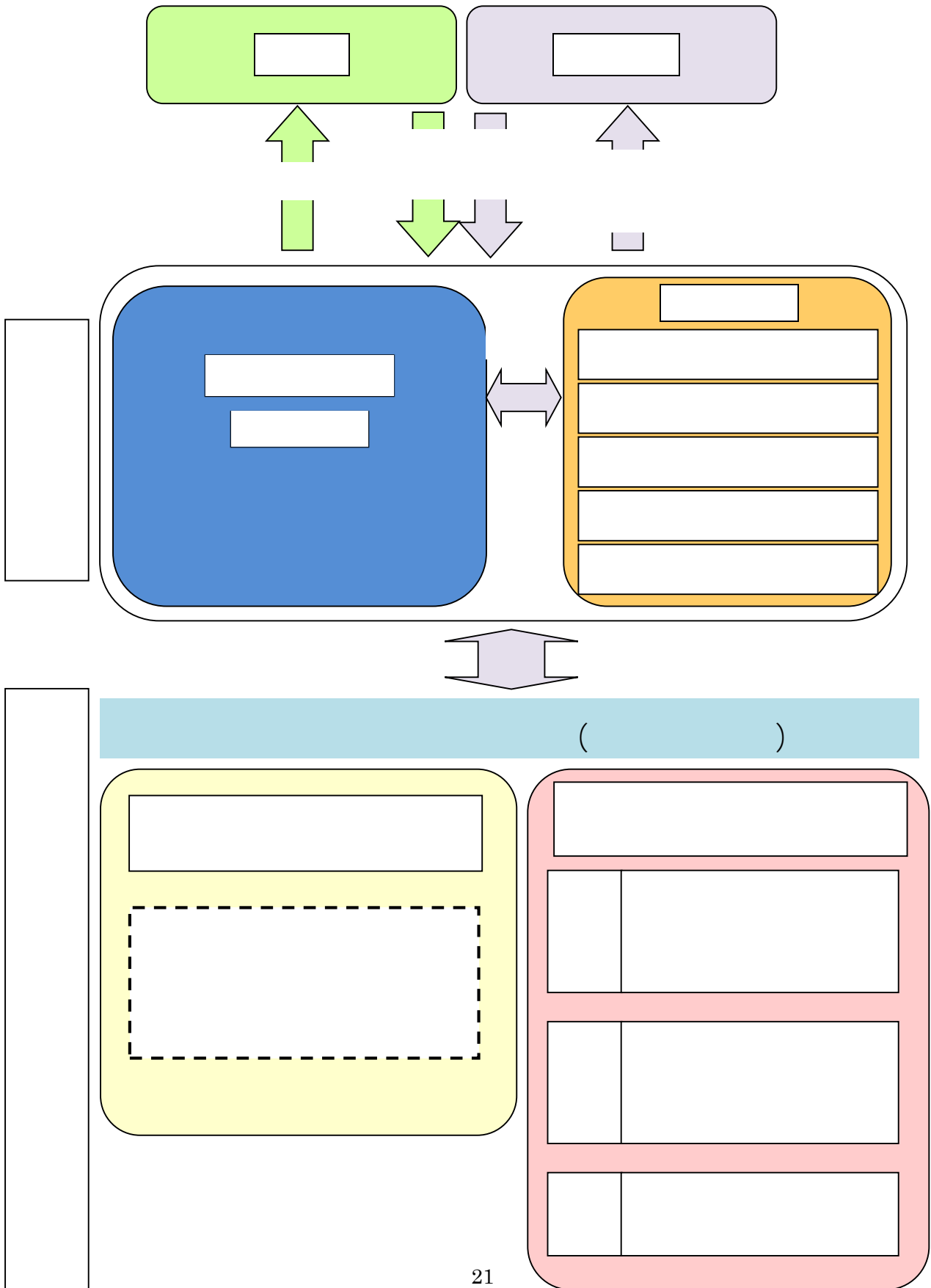
市が県又は関係団体等と協議し、市から相談者へ回答。

ウ. 相談先が不明な場合

市が県に相談し、県は庁内関係部局や関係団体等と協議し、対応窓口を選定。回答可能な部署・団体より市へ回答後、市から相談者へ回答。

〈実施体制（案）〉

（平成 29 年 4 月現在）



対策（２）	空き家等の発生予防
空き家等の問題を未然に防ぐためには、まず空き家等を発生させない対策が必要です。	

①将来に備えた啓発

今後、空き家等となる可能性が高い独居高齢者などへ、今後の建物の管理について啓発を行う必要があります。その際、市だけではなく、関係団体等との連携についても検討していきます。

②地区別の予防対策

市内の南・東地区では宅地開発に伴う一戸建住宅が多く、一方、北・中央地区のＪＲ及び西日本鉄道の線路沿いでは賃貸住宅が多いなど、住宅を取り巻く環境が異なっていることから、地域特性に応じた計画や地域住民に、空き家等の問題を地域の課題として認識してもらう啓発などを検討します。

③補助金の活用等

空き家等に関する国、県の補助金や市の補助制度等について情報を発信し、それらを活用することにより空き家等が発生しにくい環境づくりを行います。

(平成 29 年 4 月現在)

補助金名	担当部署
大野城市木造戸建て住宅耐震改修補助金	大野城市都市計画課
福岡県木造戸建て住宅耐震改修促進事業補助金制度	福岡県
耐震診断アドバイザー派遣制度	住宅センター
福岡県既存住宅流通・多世代居住リノベーション推進事業補助金	福岡県
住まいの健康診断	住宅センター

対策（３）	空き家等の利活用の促進
所有者等に対して空き家等の利活用を促すとともに、アンケートの結果を踏まえ、区（自治会）をはじめとした地域との連携や関係団体との利活用などの方法について検討します。	

①空き家バンク事業などの検討と活用

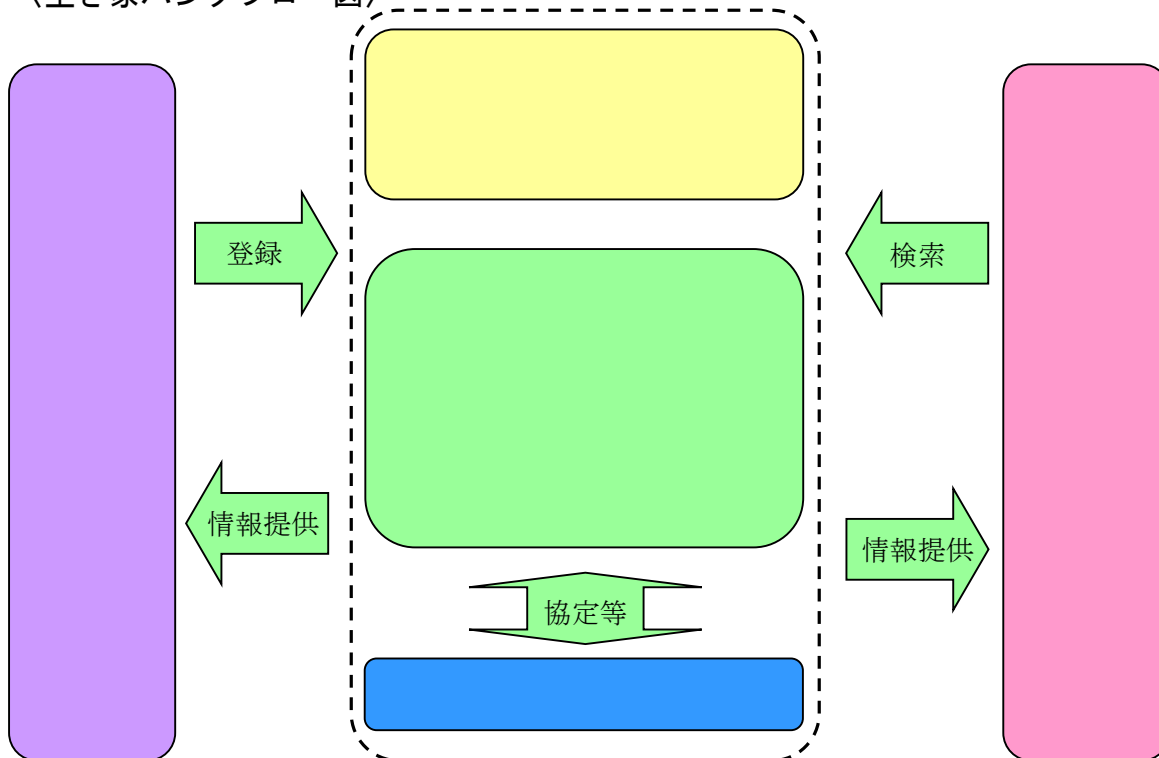
アンケートの結果からも要望が多かった、空き家等の情報管理システムである「空き家バンク（＊）」の設置を検討します。

また、地域交流や福祉などの分野で利活用可能な空き家等やその跡地については、所有者等の意向を踏まえ、地域住民への情報提供などを検討します。

（＊）空き家バンクとは・・・

自治体が空き家等所有者等から物件の情報提供などを受けることにより、その情報を収集・蓄積し、ホームページなどで物件情報を公開する仕組み。

〈空き家バンクフロー図〉



〈参考〉法基本指針（平成 27 年 2 月 26 日付総務省・国土交通省告示第 1 号）

二 2（5）

各市町村が把握している空家等に関する情報を、その所有者の同意を得た上でインターネットや宅地建物取引業者の流通ネットワークを通じて広く外部に提供することについて記載することが考えられる。その際、空家バンク等の空家等情報を提供するサービスにおける宅地建物取引業者等の関係事業者団体との連携に関する協定が締結されている場合には、その内容を記載することも考えられる。また、当該空家等を地域の集会所、井戸端交流サロン、農村宿泊体験施設、住民と訪問客との交流スペース、移住希望者の住居等として活用したり、当該空家等の跡地を漁業集落等の狭隘な地区における駐車場として活用したりする際の具体的な方針や手段について記載することが考えられる。

施策 3**空き家等の適正管理**

(課題)

- ・ 所有する空き家等の管理に対して問題意識が希薄な所有者等について
- ・ 空き家等の良好な管理状態の継続について

対策（１）**空き家等所有者等の意識の向上**

空き家等は、所有者等が自らの責任により適正に管理を行うことが前提であることから、所有者等への働きかけを行います。

①所有者等への啓発

所有者等に対して空き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、相続や転勤などにより、全ての人々が空き家等の所有者等となる可能性があることを知らしめることも重要です。そのため、国、県、市の制度の周知を行うなど、所有者等だけでなく地域住民などに対し、広く啓発を行い空き家等問題に関する意識の向上を図ります。

また、広報紙及びホームページへ適正管理に関する情報の掲載や出前講座などの実施を行うとともに、相談窓口や補助金などの周知を図り、空き家等の適正な管理について啓発に努めます。

対策（２）**適正管理の促進**

空き家等の適正管理が行われていないことにより、防災・防犯・環境の阻害などの問題が生じ、地域住民などの住環境に悪影響を及ぼすおそれがあるため、ルールを策定し適正管理を促進します。

①適正管理の助言

空き家等の発生自体が悪いことではないため、発生した空き家等に対して適正管理についてのルールを策定し、所有者等への周知を行います。また、空き家等の苦情が寄せられた場合は、管理を適正に行っていない所有者等に対してルールに基づいた適正管理の助言を行うとともに、管理代行サービスの案内や紹介などについても検討します。

施策 4**危険な空き家等への対応**

(課題)

- ・ 住環境への悪影響を及ぼす空き家等について
- ・ 特定空家等について

対策（１）	老朽危険空き家等（＊）への対策
老朽危険空き家等は、将来、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住環境に悪影響を及ぼすおそれがあるため、除却の促進や災害に備えた対策を検討します。	

①大野城市老朽危険空き家等除却促進事業補助金

本市では、安全で安心な住環境及び良好な景観の確保と改善を図ることを目的に、老朽化した危険な空き家等の除却（解体）に対して、工事費の一部を補助する制度を設けており、その周知を図ります。

②災害に備えた対策

台風や地震といった自然災害などにより、瓦の飛散や建物の倒壊などのおそれがあり、地域住民への影響が明らかな場合は、緊急の措置を講じる方法などについて検討します。

対策（２）	特定空家等（＊）への対策
空き家等の中でも倒壊など著しく保安上の危険があるものや、特に管理状況が著しく悪く周囲へ直接悪影響を及ぼすものについては、法律に従い対応します。	

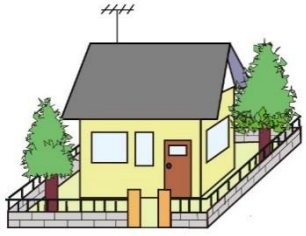


① 特定空家等への方針

特定空家等は、国や県が策定している判断基準を基に認定し、措置については、福岡県空家対策連絡協議会で作成したマニュアルを参考に運用します。

特定空家等へは、適正管理に関する助言・指導を行い、次に勧告、命令と段階的に措置を行い、それでも改善などが見られない場合に最終手段として、行政代執行を行えることとなっています。

また、特定空家等の敷地に係る土地の固定資産税及び都市計画税については、地方税法の規定により住宅用地特例の適用対象から除外されることから、税を含む対策を行います。

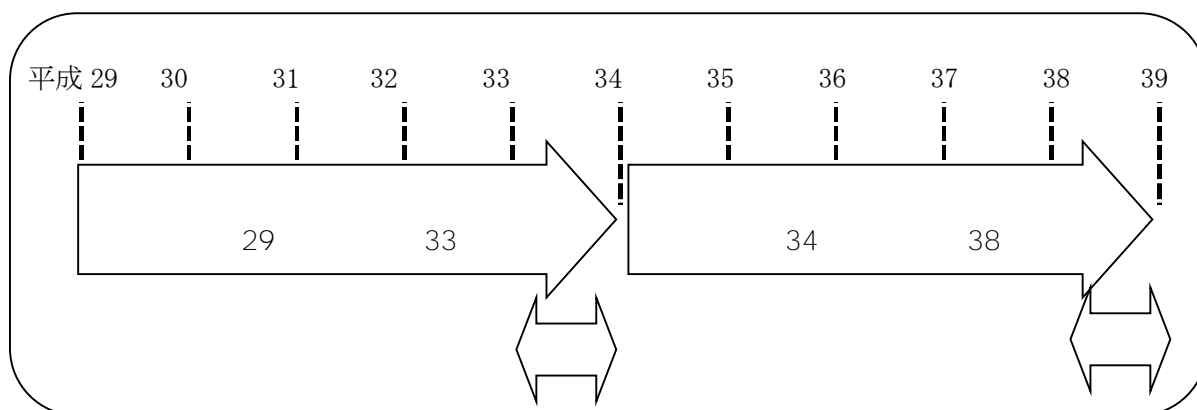
(*) 老朽危険空き家等と特定空き家等とは・・・

良	← 管理状況 →		悪
適正に管理が行われている 空き家等	老朽危険空き家等	特定空き家等	
建物や樹木、ごみなどの管理が行われ、地域住民の住環境に影響がない空き家等	<p>適正に管理が行われておらず、将来、地域住民の住環境に悪影響を及ぼすおそれのある空き家等</p> <p>例) 屋根や窓ガラスなど建築物の破損、火災の危険性や雑草の繁茂、害虫の繁殖など</p>	<p>管理状況が悪く、そのまま放置すれば、著しく保安上や衛生上、危険で害を及ぼすおそれのある状態と市が判断した空き家等</p> <p>例) 屋根や窓ガラスなど建築物の破損、倒壊、不審者の侵入、樹木の繁茂、ごみの放置、住み着いた動物による臭気やシロアリによる影響など</p>	
			

3. その他空き家等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

計画期間の10年を前期と後期に分け、それぞれの期間で実施する事業のメニューを年度ごとに明示します。また、達成状況の評価を前期、後期が終了する年、及び目標を変更する場合に行います。



〈参考〉法基本指針（平成27年2月26日付総務省・国土交通省告示第1号）

二

空家等対策計画における目標値を設定するとともに、定期的に当該目標の達成状況の評価し、適宜同計画の改定等の見直しを行うことが望ましい。

(2) 他法令との連携

空き家等の対策は、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において、適正に管理が行われていない空き家等に対して、必要な措置などを講じることが可能な場合もあります。このため、空き家等の情報について市内部で共有し、密に連携を取りながら有効な対策を行います。

(3) 計画の変更

本計画は、地域情勢の変化、法令や国の制度などの改正、及び対策の達成状況などに応じて、見直しや変更を行います。

〈実行メニューの計画〉

項目		担当課 (案)	前期実行メニュー					後期実行メニュー						
			H	H	H	H	H	H	H	H	H	H		
			29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	
施策1	空き家等の把握	空き家等調査、更新方法の確立	安全安心課 コミュニティ文化課	確立	運用									
		所有者等が特定できない空き家等の取扱い	安全安心課	確立	事象の発生に応じて対応									
		データベースの整備	安全安心課 関係課	確立	運用									
施策2	空き家等の活用促進	総合相談窓口の設置	安全安心課	確立	運用									
		将来に備えた啓発	安全安心課	継続実施										
		地区別の予防対策	安全安心課	検討	運用									
		補助金の活用	安全安心課 都市計画課	継続実施										
施策3	適正管理の	所有者等への啓発	安全安心課	継続実施										
		適正管理の助言	安全安心課	ルール策定	運用									
施策4	危険な空き家等への対応	大野城市老朽危険空き家等除却促進事業補助金	安全安心課	継続実施										
		災害に備えた対策	安全安心課 危機管理課	検討	実施									
		特定空家等への方針	安全安心課 市税課	検討	国・県の動向を注視しながら実施									