

桂川町空家等対策計画

桂川町

目 次

■ 第 1 章 空家等対策計画の趣旨	3
1. 背景と目的	3
2. 計画の位置づけ	3
■ 第 2 章 町の人口と世帯数	4
1. 人口・世帯	4
(1) 人口の推移及び将来の見通し	4
(2) 世帯数の動向	5
■ 第 3 章 空家等実態調査に基づく空家等の現状	6
1. 空家等実態調査（現地での外観調査）	6
(1) 建物の調査	6
(2) 敷地の調査	7
2. 空家等実態調査（所有者への意向調査）	8
3. 空家等における課題	10
(1) 発生予防に関する事項	10
(2) 空家等の利活用に関する事項	11
(3) 管理不全の空家等に関する事項	11
■ 第 4 章 空家等対策に関する基本方針	12
1. 基本方針	12
(1) 所有者等の意識の涵養	12
(2) 地域住民・民間事業者と連携した取組	12
(3) 特定空家等の取組	12
(4) 住民からの相談に対する取組	12
2. 対象地区	13
3. 対象とする空家等の種類	16
4. 空家等の調査	16
(1) 空家等の把握	16
(2) 実態調査	16
(3) 所有者等意向調査	16
(4) 空家等情報のデータベース化	16
■ 第 5 章 空家等対策の具体的な取組	17
1. 空家等の発生予防	17
(1) 町民等への意識啓発と情報提供	17
(2) 相続登記の促進	17
(3) 国の各種制度の周知	17

2. 空家等の利活用の促進	18
(1) 空き家バンクの活用及び充実	18
(2) 低未利用地等に係る税制優遇措置の周知	18
3. 管理不全な空家等への対応	19
(1) 適切な管理が行われていない空家等の所有者等に対する措置	19
(2) その他の関係法令による対応	19
4. 特定空家等に対する措置	20
(1) 立ち入り調査	20
(2) 特定空家等の認定及び決定	20
(3) 法に基づく措置の実施	20
5. 危険空家等の除却支援	21
■ 第 6 章 空家等対策の実施体制	22
1. 庁内の実施体制	22
2. 空家等対策協議会	23
3. 専門家団体との連携	23
4. 住民等からの空家等に関する相談への対応	23

参考資料 1 「空家等活用促進区域の設定に係るガイドライン」

参考資料 2 「判定の判断基準」

参考資料 3 「空き家再生等推進事業」

参考資料

「空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律（概要）」

■ 第 1 章 空家等対策計画の趣旨

1. 背景と目的

近年、全国的に人口減少や少子高齢化、若者の都市部への流出により使用されていない住宅等が年々増加しています。特に長年適切な管理が行われず建物の老朽化が進行した空家等は防災・防犯・環境・衛生・景観などの保全において、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼします。

このような実態を背景に国は、地域住民の生命・身体・財産の保護、生活環境の保全、空家等の活用のための対応として、平成 27 年 5 月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」を完全施行しました。

しかし、空家等の戸数は増加を続け更に今後もこの傾向が見込まれるため、令和 5 年 12 月に「所有者の責務の強化」を柱に、「活用拡大」「管理の確保」「特定空家の除却等」と総合的な対策強化のため、「空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律」（*以下「法」という。）を施行しました。

この法改正に伴い、

- 「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。）
- 「管理不全空家等及び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）」
- 「空き家所有者情報の外部提供等に関するガイドライン」

上記 3 つを改正するとともに、「空家等活用促進区域の設定に係るガイドライン」などを新たに 策定し、空家等対策をより強力に推進するための方針を示しました。 *参考資料 1

また福岡県は、「福岡県空家対策連絡協議会」を平成 27 年 3 月に設立し、県、市町村及び民間事業者が一体となって空家対策を総合的に推進していくこととしています。

本町においては令和 5 年度に空家等の実態を把握するための現地調査を行い、調査の結果、空家等と推定される戸数は 527 戸でした。このような背景をふまえ、コンパクトで安全・安心なまちづくりの一環として空家等に対する施策を総合的に推進するために桂川町空家等対策計画を策定します。

2. 計画の位置づけ

本計画は、法第 7 条（空家等対策計画）の規定に基づき、基本方針に即して策定します。また、法第 4 条（地方公共団体の責務）を果たすものです。

なお、本計画の位置づけとして「第 6 次桂川町総合計画（令和 3 年度）」を上位計画とし、「桂川町都市計画基本方針（令和 5 年度）」などの分野別計画と連携・整合をとるものとします。

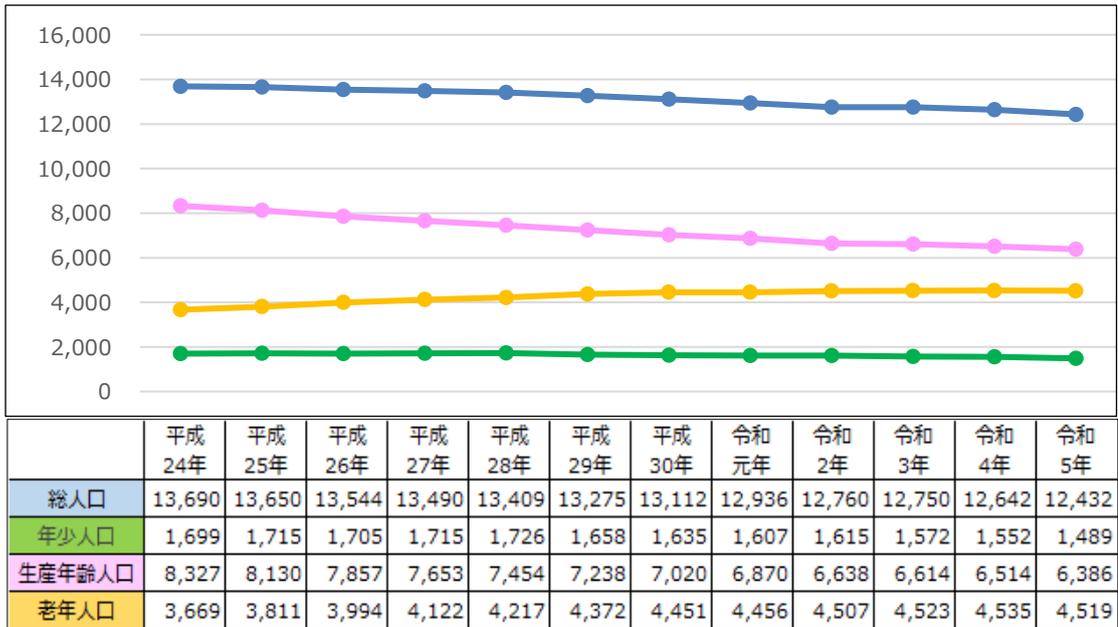
本計画の計画期間は、令和 7 年度から令和 11 年度までの 5 年間とします。なお、計画は、国・県の空家等対策の動向や社会・経済情勢等の変化を踏まえ、適宜見直しを図るものとします。

■ 第 2 章 町の人口と世帯数

1.人口・世帯

(1) 人口の推移及び将来の見通し

福岡県の人口移動調査によると、桂川町の人口構成は、総人口、年少人口と生産年齢人口は、微減ながら減少傾向が続いています。一方、老年人口は微増が続いていますが、令和 5 年に初めて前年を下回っています。



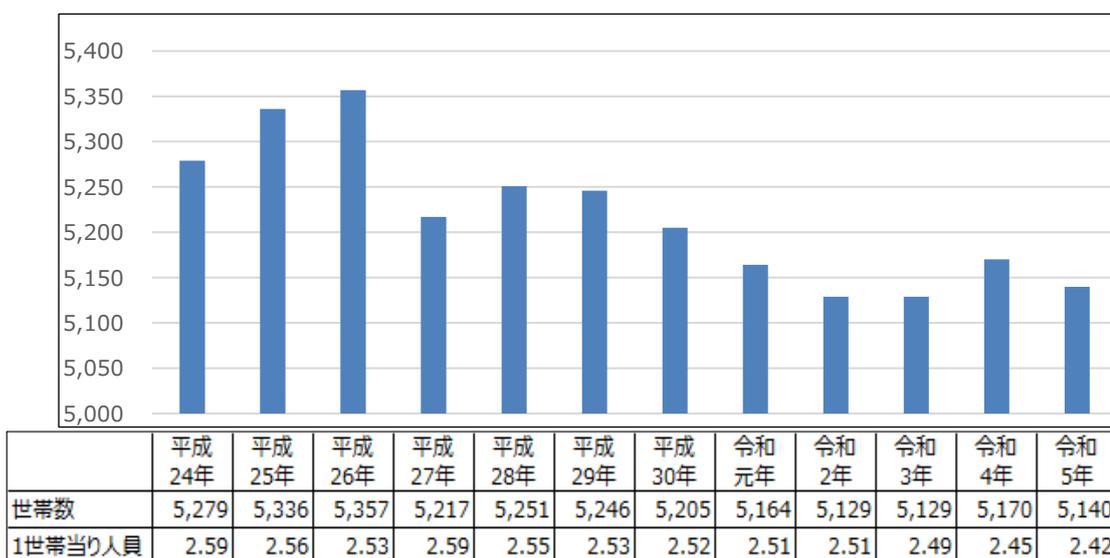
[DATA：福岡県人口移動調査 福岡県の人口と世帯年報]

「第 6 次桂川町総合計画」では、人口の将来予測が記されており、減少の傾向は今後も続くとの予測になっています。老年人口は、福岡県の人口移動調査にもその兆しがあらわれていますが、他の年齢構成と同様の減少傾向と推計されています。 [図：第 6 次桂川町総合計画]



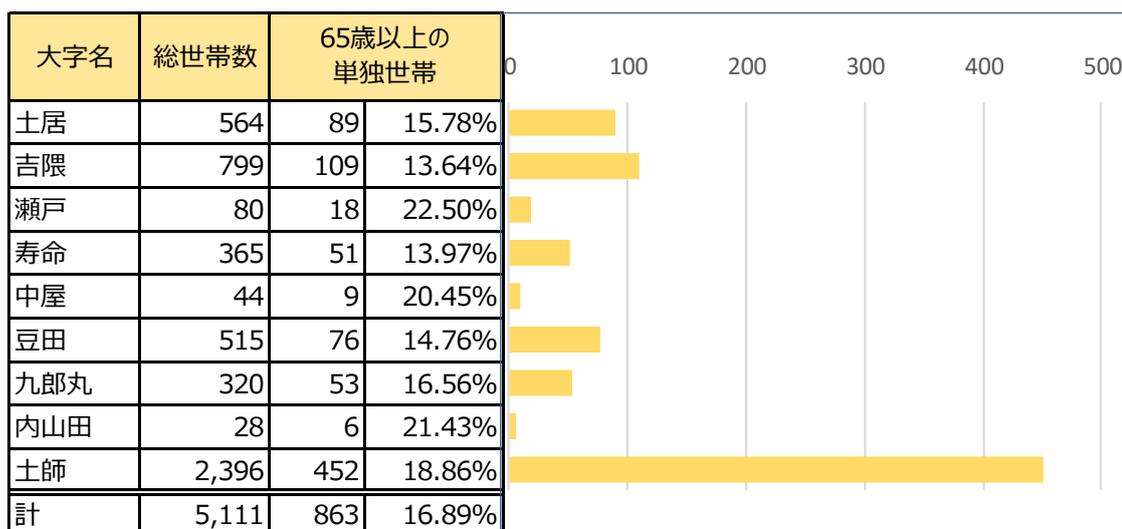
(2) 世帯数の動向

世帯数は、福岡県の人口移動調査によると、平成 24 年が 5,279 世帯が令和 5 年には、5,140 世帯となっており、増減を繰り返しながら 11 年間で 139 世帯の減少となっています。また、1 世帯当り人員も減少傾向をたどっています。



[DATA：福岡県人口移動調査 福岡県の人口と世帯年報]

令和 2 年の国勢調査によれば、本町での 65 歳以上の単独世帯は、総世帯数 5,111 に対して、863 世帯となっています。



[DATA：令和 2 年国勢調査(総務省統計局)]

■ 第 3 章 空家等実態調査に基づく空家等の現状

1. 空家等実態調査（現地での外観調査）

本町では令和 5 年度に空家等対策計画の策定及びこれに基づく方策を講ずるために、空家の状態を把握し、空家のデータ整備を行いました。各行政区に空家の状況報告を依頼し、これを基に現地での外観調査を行った結果、空家等と推定される建物は、527 戸でした。

現地での調査内容は、以下の 5 項目で行いました。

① 建物の老朽度
放置すれば倒壊等のおそれがある状態
② 衛生上の有害
ごみ、廃棄物の放置による臭気、有害虫の発生のおそれがある状態
③ 景観への影響
ごみ、廃棄物の散乱や樹木、ツタが建物を覆うような状態
④ 周辺的生活環境の保全への影響
庭木のはみ出し、動物の生息、容易に内部に侵入できる状態
⑤ 敷地の状況
接道状況、駐車スペース、隣接建物・道路との距離

(1) 建物の調査

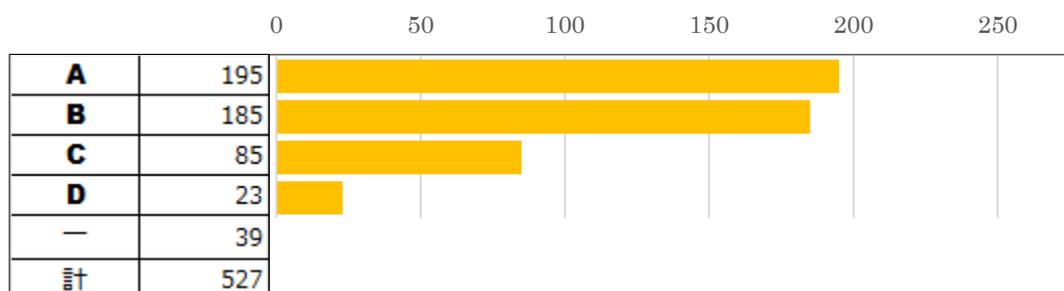
現地における建物の調査は、構造、基礎、屋根、外壁等を目視し、建物の傾斜やたわみ、破損、腐朽の有無を調査しました。この調査結果を「判定の判断基準」に照らし合わせ、A から D の 4 段階に区分した建物の判定を行いました。

* 参考資料 2 「判定の判断基準」

建物のランク	
A	すぐにでも活用可
B	軽微な修繕で活用可
C	活用するには大規模な修繕が必要
D	活用困難 解体が望ましい

令和 5 年度に実施した空家等実態調査の結果は、以下のとおりでした。

◆建物の老朽度の判定



*一の 39 件は、建物視認不可のため判定無し

(2) 敷地の調査

空家等実態調査は、庭木や雑草の繁茂、ごみや廃棄物の状況等も調査を行います。建物と同様に、「判定の判断基準」に照らし合わせ、A から D の 4 段階に区分し判定を行いました。

このうち、建物の老朽度の判定が D ではないが、景観への影響の判定が D ランク、周辺の生活環境の保全への影響が D ランクの空家等は以下のとおりでした。

◆景観への影響の判定

景観への影響	建物のランク	棟数
D	B	9
	C	5
	—	1
合計		15

◆周辺の生活環境の保全への影響の判定

周辺の生活環境の保全への影響	建物のランク	棟数
D	A	1
	B	1
合計		2

2.空家等実態調査（所有者への意向調査）

現地調査の後、110件の所有者に郵送による意向調査を実施し、55件の回答がありました。空家となった経緯、現在の管理状況、今後の意向や懸念事項について把握することができました。集計結果は以下のとおりです。

◆空家となったきっかけ

空家になったきっかけ	回答数				
別の住居へ転居したため	3	7.3%			
建替え・増改築・修繕のため一時的に退去	0	0.0%			
転勤等の長期不在のため	0	0.0%			
賃借人などの入居者が退去したため	2	4.9%			
相続により取得したが入居していないため	6	14.6%			
居住用に取得したが入居していないため	1	2.4%			
住んでいた人が、施設入所、入院したため	15	36.6%			
住んでいた人が、死亡したため	10	24.4%			
相続人が決まらないため	0	0.0%			
その他	4	9.8%			
計	41				

空家となったきっかけは、住人の施設入所や入院または死亡が最も多く、高齢者の独居化が要因となっていました。また、相続はしたけれども別に在住しているとの回答も多くありました。

◆主な管理者

主な管理者	回答数				
所有者もしくは家族	29	87.9%			
親戚	2	6.1%			
対象家屋の近所の人	0	0.0%			
知人	0	0.0%			
不動産業者	1	3.0%			
誰も管理していない	0	0.0%			
その他	1	3.0%			
計	33				

維持管理については、所有者もしくは家族でほとんど行われており、一方、管理者不在の回答はありませんでした。

◆空家の維持管理の頻度

維持管理の頻度	回答数	
週1回以上	4	11.4%
2～3週間に1回程度	9	25.7%
月1回程度	7	20.0%
2～3ヶ月に1回程度	8	22.9%
半年に1回程度	6	17.1%
年に1回程度	1	2.9%
ほとんどしていない	0	0.0%
1回もしたことがない	0	0.0%
わからない	0	0.0%
計	35	

空家の維持管理を行う頻度は、2～3週間に一度、または3か月以内に一度という回答が多数でした。

◆今後の活用

今後の活用	回答数	
今後も自分または家族が管理をする	19	35.2%
建物の修繕等を行い、将来自分または家族が住む	5	9.3%
別荘などとして時々住むために維持する	3	5.6%
子や孫に任せる（相続する）	1	1.9%
売却したい、または売却してもよい	12	22.2%
賃貸したい、または賃貸してもよい	4	7.4%
解体して土地を利用したい	1	1.9%
地域に活用してもらいたい（子育て世帯に貸し出すなど）	1	1.9%
予定なし（現状のまま）	4	7.4%
その他	4	7.4%
計	54	

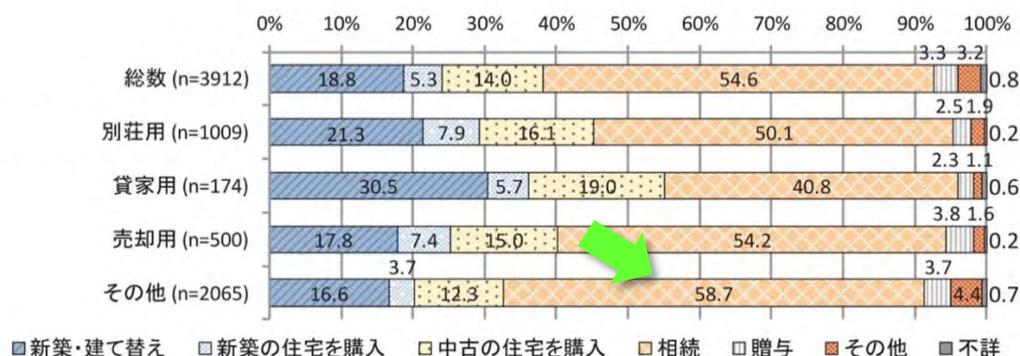
今後、空家をどう活用するか問いに対し、現状のまま所有者もしくは家族で管理していくとの回答が多数でした。また、自分で活用する方法として、将来の住居や別荘利用が、売却・賃貸したい等手放す活用方法を上回りました。

また、今後の活用における懸念事項として、解体による固定資産税の増額、家財道具や仏壇の処分、賃貸・売却における手続きに不安あるいは相手が見つからない、今後の利用予定がないなどの回答がありました。

3.空家等における課題

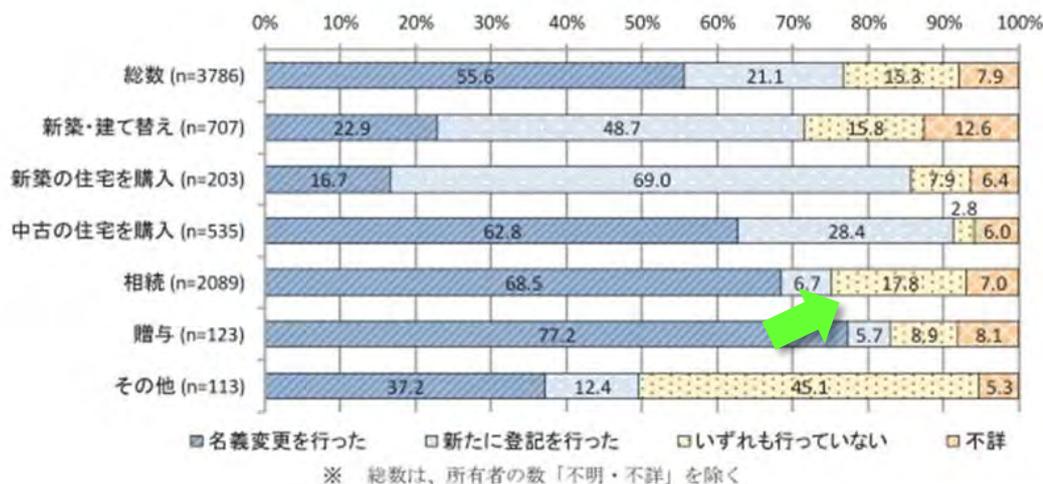
(1) 発生予防に関する事項

国土交通省が実施した「令和元年空き家所有者実態調査」の中の[空き家の取得経緯]では、約半数が相続により住宅を取得したと回答しています。



[図：令和元年空き家所有者実態調査（国土交通省住宅局）]

さらに、相続による取得後の登記または名義変更を「いずれも行っていない」と回答した割合が他に比べて大きく、17.8%となっています。



[図：令和元年空き家所有者実態調査（国土交通省住宅局）]

意向調査でも明らかとなった空家等の発生原因の多くは、所有者の施設入所や入院、また死亡によっておこる相続によるものです。よって本町も高齢の所有者に、空家もたらす問題、特に長期空家によって、劣化による建物の倒壊、地域社会への影響等をあらためて認識してもらい、相続人を含めて今後の家屋の管理・活用・処分を協議する場をもってもらうため、相談や情報提供を行う支援体制を構築し、空家等の発生を予防します。

(2) 空家等の利活用に関する事項

令和5年度の空家等実態調査による判定結果では、Aランクの「すぐにでも活用可」な空家等が、195棟、Bランクの「軽微な修繕で活用可」185棟と合わせて全体の72.1%にあたります。意向調査の維持管理の結果にも定期的に管理しているとの回答が多数を占めており、所有者等の管理意識の高さが伺えます。

意向調査における今後の空家の活用についての設問では、従来通り維持管理を続けるとの回答がある一方で、売却あるいは賃貸を希望、利用予定がないという回答も多数ありました。

これらの結果から、中古住宅の販売・賃貸物件として、軽微な修繕で利活用できる空家等が数多く存在する中で、所有者等が抱える懸念を解消することができればより空家等の流通、利活用の促進につながるため、所有者等への利活用への関心を高めるために、気軽に安心して相談でき、専門的な知識を提供できる体制を民間事業者を含めて構築し、町の活性化や魅力の向上を目指します。

(3) 管理不全の空家等に関する事項

所有者等による適正な管理が行われていない空家等は、建物の老朽化のみならず、ごみ、廃棄物の放置による臭気、有害虫の発生等衛生上の有害、樹木、雑草の繁茂による景観への悪影響、害獣の生息、内部への侵入等周辺地域の保全の悪化など様々な悪影響を及ぼします。

令和5年度の空家等実態調査による建物の老朽度の判定結果でのDランクの「活用困難 解体が望ましい」空家等が23棟ありました。また、建物の老朽度は良好ですが、景観への影響、周辺的生活環境の保全への影響がDランクとなる空家等が合計17棟ありました。このような管理不全の空家等に対して、地域の安全・安心な生活環境の維持のため、除却等含めて適切な維持管理の提言を行います。

◆建物の老朽度がDランクの空家等

行政区名	用途	棟数	行政区名	用途	棟数
土居一	倉庫	1	土師九	住宅	1
土居二	住宅	1	第一豆田	住宅	1
吉隈二	住宅	1	弥栄	住宅	1
吉隈二	倉庫	2	弥栄	倉庫	1
吉隈三	住宅	1	笹尾一	住宅	2
寿命	住宅	1	天道	倉庫	1
土師一	住宅	1	吉隈本町	倉庫	1
土師一	倉庫	2	合計		23
土師二	住宅	1			
土師三	住宅	1			
土師四	住宅	1			
土師七	住宅	1			
土師八	倉庫	1			



■ 第 4 章 空家等対策に関する基本方針

1. 基本方針

(1) 所有者等の意識の涵養

法第 5 条には、空家等の所有者又は管理者は、空家等の適切な管理に努めるものとされており、空家等の管理責任は第一義的にその所有者等にあることから、自らの責任により的確に対応することが前提となっています。所有者等が適正管理の責務を果たす意識を高め、問題の解消に向けた行動を促すこと、当事者のみならず、空家が抱える現状、施策を幅広く周知し、啓発を行います。

また、法 4 条では、都道府県が積極的に関与し、情報の提供、技術的な助言や市町村相互間の連絡調整などを行うこととなったため、連携を通して得た事例等を基に行政として適切な支援、施策を進めてまいります。

(2) 地域住民・民間事業者と連携した取組

空家等の問題は、環境・保全等地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすものがある一方で、利活用を進めることで、地域の活性化にもつながるものと考えられます。地域住民、不動産業界をはじめとする空家等の解決に専門的なノウハウがある民間事業者との連携を図り、より良い空家等対策を推進します。

(3) 特定空家等の取組

法第 2 条第 2 項に規定された特定空家等は、倒壊、火災の危険性をはらみ、樹木・雑草の繁茂、害虫や害獣の繁殖につながりかねず、近隣地域に悪影響を与えることとなるため除却等を含めた対策を優先的に推進します。

(4) 住民からの相談に対する取組

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、「空家バンク」の利用、所有者等が抱える問題を解決するために地域住民・民間事業者と連携したネットワークを活かした助言体制を構築します。

2.対象地区

令和5年度の空家等実態調査の結果より、空家等と推定される建物が、町内全域にわたっている為、本計画の対象地区は桂川町全域とします。

◆行政区別空家等の棟数

行政区名	計	A	B	C	D	-
土居一	42	8	17	10	1	6
土居二	13	3	5	4	1	0
土居三	17	8	6	3	0	0
吉隈一	2	0	1	1	0	0
吉隈二	31	8	9	8	3	3
吉隈三	4	1	2	0	1	0
天道	7	2	2	1	1	1
弥栄	29	12	9	4	2	2
吉隈本町	1	0	0	0	1	0
瀬戸	8	5	1	1	0	1
寿命	32	15	9	4	1	3
中屋	11	1	6	4	0	0
豆田	17	8	4	4	0	1
第一豆田	10	4	4	0	1	1
九郎丸	7	1	3	3	0	0
貴船	5	4	1	0	0	0
内山田	8	2	3	3	0	0
土師一	62	16	28	8	3	7
土師二	39	14	19	3	1	2
土師三	13	4	4	3	1	1
土師四	21	9	6	2	1	3
土師五	3	0	1	2	0	0
土師六	15	9	4	2	0	0
土師七	5	1	2	1	1	0
土師八	3	1	0	1	1	0
土師九	12	3	7	0	1	1
平山一	24	16	1	3	0	4
平山二	25	15	10	0	0	0
笹尾一	44	15	18	8	2	1
笹尾二	14	8	3	2	0	1
桂が丘	1	1	0	0	0	0
グレイビルズ	2	1	0	0	0	1
計	527	195	185	85	23	39

□空家等活用促進区域

改正された、空家等対策の推進に関する特別措置法では、市町村（特別区を含む。以下同じ。）が重点的に空家等の活用を図るエリアを促進区域として定め、当該区域内で、「経済的社会的活動の促進のために誘導すべき用途」としての活用を空家等の所有者に働きかけること、市町村が都道府県と連携して建築基準法等の規制の合理化を図り空家等の用途変更や建替え等を促進することができるようになりました。

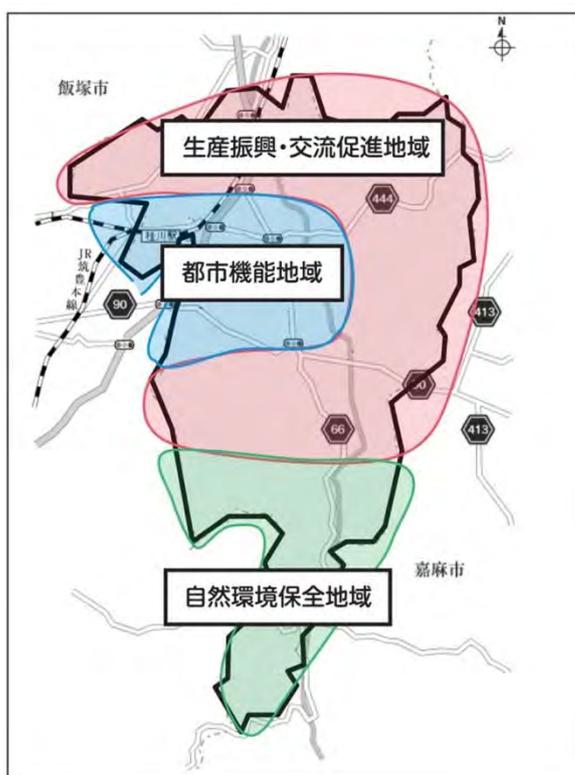
市町村は、中心市街地や地域再生拠点等の区域のうち、空家等の分布や活用の状況等からみて、空家等の活用が必要と認める区域を「空家等活用促進区域」として空家等対策計画に定めることができます。

□都市計画等との調和

促進区域の検討にあたっては、都道府県の都市計画区域マスタープラン（都市計画区域の整備、開発、保全の方針）、市町村都市計画マスタープラン等と調和を図りながら、検討を進めることが必要です（法第7条第1項）。また、立地適正化計画や低炭素都市づくり計画などの他法令による計画がある場合は、当該計画の内容を考慮することも重要です。

*「空家等活用促進区域の設定に係るガイドライン」より

*参考資料1 「空家等活用促進区域の設定に係るガイドライン」



上位計画である「第6次桂川町総合計画」では、今後の土地利用にあたって、都市機能地域、生産振興・交流促進地域、自然環境保全地域と3つのゾーニングを設定し、計画的な土地利用を図り、全般的な発展向上を進めます。

また、空家等活用促進区域の設定の可否を検討するにあたって、基礎資料となる都市計画区域図に重ねた空家等の分布図を作成しました。

[図：第6次桂川町総合計画]

3. 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、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」とします。なお、長屋住宅については、隣接する住戸との界壁が二重になっているなど、個別の家屋の場合は対象とします。

4. 空家等の調査

(1) 空家等の把握

空家等の対策を総合的に推進するためには、空家等の所在や敷地を含めた実態を把握することが重要です。そのため本町では、令和 5 年度に外観からの実態調査を行い、数量等含めて空家等対策を具体化するための基礎的な資料を作成しました。

空家等は、今後も増加することが見込まれるため、継続的に実態調査を行います。

(2) 実態調査

現地での実態調査は、職員または、町長が委任した者により実施します。

調査の方法は、外観目視により行い、調査項目に則り状態を確認し、記録として写真の撮影を行います。また、可能であれば近隣住民から情報を収集します。

(3) 所有者等意向調査

所有者等が空家等をどのように維持管理を行っており、また利活用に対する意向を把握するために郵送による意向調査を実施します。

(4) 空家等情報のデータベース化

実態調査で収集した空家等の情報はデータベース化し、必要に応じて庁内関係部署と共有し、空家等対策の推進のために活用します。

また、町民等から寄せられた相談又は苦情は、内容を精査し、必要な情報を随時登録します。

■ 第 5 章 空家等対策の具体的な取組

前項の空家等の課題で列挙した内容を具体的な方策を作り上げることにより、実効性のある取組を進めてまいります。

1. 空家等の発生予防

(1) 町民等への意識啓発と情報提供

【具体的な取組】

- 空家化の予防、利活用、適正管理等の情報を町の広報やホームページ等で発信
- 単身高齢世帯者等への空家問題の解決に役立つパンフレットの配布
- 福祉部局と連携した空家相談会等の実施

空家等がもたらす問題は、必ずしも現在の空家等所有者等にだけ関わる状況ではないことを改めて意識を高めてもらうために、町の広報やホームページ等で情報を発信し、周知・啓発します。

また、単身高齢世帯者等、将来的に空家等となる可能性がある建物の所有者等に相談先や各種支援制度、空家バンク、適切な管理等に関するパンフレットの配布等による情報提供を行うほか、福祉部局と連携した空家相談会等の実施について検討します。

(2) 相続登記の促進

【具体的な取組】

- 相続に関するパンフレットの配布や町の広報で情報提供
- 相続登記の義務化の周知

空家等が不適切な管理状態が続く要因として、相続人が不明となっていることがあげられます。また、令和 6 年 4 月 1 日から、相続登記の申請が義務化されました。関係機関と連携し、情報発信をすることにより、早期に所有者の個々の事情に対応できるよう相談体制の整備を行います。

(3) 国の各種制度の周知

【具体的な取組】

- 国が行う空家等に対する税の優遇や各種制度をパンフレットの配布や町の広報で情報提供

国では空家等対策の一環として、各種の優遇制度を設けています。法務省は、土地の所有権を取

得した相続人が、一定の要件を満たせば国庫に帰属させることができる「**相続土地国庫帰属制度**」を令和 5 年 4 月 27 日から開始しています。

国土交通省の「**セーフティネット住宅制度**」は、住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度で、住宅の改修費補助や家賃を低額に抑えるための補助金を出し賃貸人の支援が行われます。

さらに相続人が被相続人の家屋または土地を譲渡したときの譲渡所得から 3,000 万円が特別控除される、「**空き家の発生を抑制するための特例措置**」があります。これらの制度の周知、相談体制の整備を行います。

2. 空家等の利活用の促進

(1) **空き家バンクの活用及び充実**

【具体的な取組】

● **空き家バンクへの登録拡充と全国版空き家バンクへの参画**

空き家バンクへの登録を拡充させるため更なる周知、広報により、登録件数の増加を図ります。

また、町外から本町への移住あるいは定住を促進するため、全国版空き家バンクに参画し、町の魅力を紹介するとともに住宅の情報提供を行います。

(2) **低未利用地等に係る税制優遇措置の周知**

【具体的な取組】

● **国の「* 低未利用地の適切な利用・管理を促進するための特例措置」に関する情報を、町の広報やホームページで発信**

国土交通省によるこの制度は、低未利用地を新たな利用意向を示す者へ譲渡をした場合、譲渡所得の金額から最大 100 万円を控除することができます。また、適用対象期間が令和 7 年 12 月 31 日まで延長されています。ただし、譲渡金額が 500 万円を超えないことや、対象が都市計画区域内の低未利用地であったり、制度の理解が必要であるため、分かりやすい形態で作成し、情報を発信していきます。

* 低未利用地— 空地、空家、駐車場や資材置場等、住居や事業用に常時利用していない土地

3. 管理不全な空家等への対応

(1) 適切な管理が行われていない空家等の所有者等に対する措置

【具体的な取組】

- 当該空家等が法に規定する管理不全空家等に該当する場合は、所有者等に対し、必要な措置をとるよう指導する。

建物の老朽化だけに限らず敷地内の樹木、雑草の繁茂等は、近隣地域の生活環境に悪影響を及ぼします。所有者等が自己責任で状況の改善を図ることを前提に、法第13条に該当すると判断した場合は、所有者等に対し、更なる悪化を防ぐために助言や情報提供を行い、状態の改善を促します。

上記の内容で、指導を行ったにもかかわらず残念ながら改善がなされない場合は、状態の悪化を防ぐために、具体的な措置を勧告します。

(2) その他の関係法令による対応

【具体的な取組】

- 空家法だけでなく、適切な関係法令に基づく措置の実施

管理不全の空家等の状態を改善するために、関係機関と連携し、関係法令を根拠として指導を行います。

例：

建築基準法第九条の四〈保安上危険な建築物等の所有者等に対する指導及び助言〉

第九条の十〈著しく保安上危険な建築物等の所有者等に対する勧告及び命令〉

建築物の劣化が進み、保安上危険、衛生上有害となるおそれがある場合は、所有者等に対して、除却を含めて必要な措置を勧告できる。

道路法第四十四条〈沿道区域における土地等の管理者の損害予防義務〉

竹林又は工作物が、交通に危険を及ぼすおそれがある場合は、所有者等に対して、必要な措置を勧告できる。

消防法第三条〈火災の予防〉

屋外において火災の予防に危険であると認める物件もしくは、避難その他消防の活動に支障となる物件の所有者等に整理又は除去による措置を勧告できる。

災害対策基本法第六十四条第二項 〈応急公用負担等〉

災害時における応急措置の実施が緊急を要すると認めるときは、工作物の除去その他の措置をとることができる。

4. 特定空家等に対する措置

前項 3.「管理不全な空家等への対応」で、所有者等に対して、改善を促したにもかかわらず、いこうに状態の改善が行われず、近隣地域の生活環境に影響を与えている場合は、継続して提言を行うとともに、特定空家等の認定、行政措置手続きを検討します。

(1) 立ち入り調査

特定空家等に該当するかを検討するにあたり、立ち入り調査を行います。尚、外観目視調査では足りず、敷地内に立ち入って詳しい状況を調査する場合は、事前に所有者等に対して通知を行います。

(2) 特定空家等の認定及び決定

立ち入り調査の結果を基に、国の「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」に則り、関係部署も含めて慎重に検討を重ねた上で、町長が決定します。また、当該空家等が特定空家等に認定された場合、固定資産税の住宅用地特例の対象から除外されることとなるため、税務部局と連携していきます。

(3) 法に基づく措置の実施

特定空家等に該当する場合は、法第 22 条の項目に則り、以下の順で必要な行政措置を行います。

① 助言又は指導（法 22 条第 1 項）

当該空家等所有者等に対して、更なる悪化を防ぐために助言・指導を行い、状態の改善を促します。

② 勧告（法 22 条第 2 項）

前項の規定による助言・指導を行ったにもかかわらず、状態が改善されない場合は相当の猶予期限を付けて、周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとるように勧告します。

③ 命令 (法 22 条第 3 項)

勧告を受けた所有者等が正当な理由なく勧告に係る措置をとらなかった場合、相当の猶予期限を付けて、勧告に係る措置を命じます。

④ 代執行 (法 22 条第 9 項)

命令による措置を履行しない、履行しても十分ではない、履行しても期限までに完了する見込みがない場合は、行政代執行法に則り、代執行を行います。代執行の費用は、町が所有者等から徴収します。

⑤ 略式代執行 (法 22 条第 10 項)

命令による措置を命じようとする所有者等を確知できない場合、略式代執行を行います。費用は、所有者等が判明次第徴収します。

⑥ 緊急代執行 (法 22 条第 11 項)

災害その他非常時においては、緊急代執行を行います。費用は町が、所有者等から徴収します。

5.危険空家等の除却支援

管理不全の空家等となる要因の一つとして、所有者等の経済的な事情があげられます。周辺の生活環境を良好に保全するためにも、国の「空家再生等推進事業の除却事業タイプ」を活用し、検討・実施していきます。

** 参考資料 3 「空き家再生等推進事業」*

■ 第 6 章 空家等対策の実施体制

空家等問題は、前項の空家等対策の具体的な取組を円滑に進めていくことにより、地域環境の向上につながるため、庁内の連携だけでなく地域住民、関係機関また学識経験者等一体となって、より的確かつ迅速に対応できるように実施体制を構築します。

1. 庁内の実施体制

建設事業課を総合窓口として、庁内部署を横断的に連携すること及び関係各所との調整等行うとともに情報の共有化を図ります。

◆空家対策における関係部署の分掌事務◆

建設事業課	総合窓口(空家等の情報管理、関係各所との協議・調整等)
総務課	条例、規則、規程等に関すること 区長会に関すること 行政相談に関すること 防犯に関すること 防災上の観点から空家等の適切な管理の提言
企画財政課	総合計画の策定及び総合調整に関すること まちづくりの情報発信、広報、桂川町の移住定住サイトの管理に関すること 空家バンクの運営及び移住・定住促進に関すること
住民課	住民基本台帳に関すること 戸籍に関すること
税務課	固定資産税及び特別土地保有税の調査並びに賦課調定に関すること 税の収納に関すること
保険環境課	居宅、施設サービス業者に関すること 衛生害虫の駆除に関すること 廃棄物の処理及び清掃に関すること 環境、公害に関すること
健康福祉課	高齢者福祉事業の企画、立案及び総合調整に関すること 高齢者福祉サービスに関すること 老人福祉施設への入所、退所に関すること

2.空家等対策協議会

本町では、空家等対策計画を策定し、具体的な取組実施に関する協議のほか、特定空家等の認定審査及び措置に関する協議などを行う空家等対策協議会を設置します。

協議会は、副町長をはじめとして、多角的な観点から協議を行うべきであるため、町民、町会議員、関係団体や学識経験者等で構成します。

3.専門家団体との連携

空家等対策を進めるにあたっては、様々な事情による問題を解決する必要があるため、専門的な提言によって、所有者等に有意義なサポートとなるよう各種専門団体との協定の締結など、協力体制の構築を進めます。

4.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にワンストップで対応する相談窓口を建設事業課に設置します。多岐に渡る相談・苦情を受け、内容に応じて庁内あるいは関係機関等と連携・協力し解決策を導きます。

また、経過等を一元的に管理し、対応の不備をなくします。