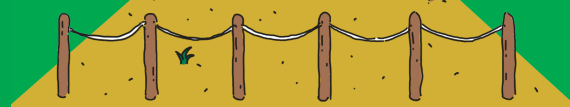
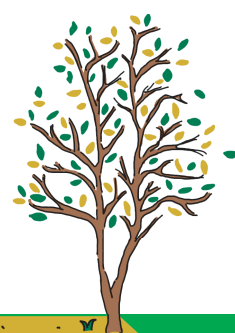


大牟田市



空き地及び空家等 対策計画



令和7年3月
大牟田市

目次

第1章 計画の概要	2
1 計画の背景と目的	
2 計画の位置づけ	
3 対象地区	
4 対象とする空き地及び空家等の種類	
5 計画期間	
6 空き地及び空家等に関する対策の推進体制	
第2章 本市の空き地及び空家等の現状と課題	7
1 人口・世帯動向	
2 空き地及び空家等の現状	
3 国の動向	
4 第2次対策計画の取組と実施状況	
第3章 基本方針	23
1 基本目標	
2 基本方針	
3 分野	
第4章 具体的な取組と成果指標	24
1 具体的な取組	
分野1 所有者等の当事者意識の醸成と理解促進	
分野2 予防	
分野3 利活用	
分野4 適切な管理	
分野5 連携体制の強化	
2 成果指標	
3 ロードマップ	
第5章 適切に管理されていない空き地及び空家等に対する措置	36
1 特定空き地及び特定空家等に対する措置	
2 管理不全空家等に対する措置	
3 準特定空き地及び準特定空家等に対する措置	
4 緊急安全措置	
資料編	40
○ 空家等対策の推進に関する特別措置法	
○ 大牟田市空き地及び空家等の適正管理に関する条例	
○ 大牟田市空き地及び空家等対策審議会(概要)	
○ 大牟田市空き地及び空家等対策検討委員会(概要)	
○ 福岡県空家対策連絡協議会(概要)	
○ 空き地及び空家等に関する相談窓口	
○ 第3次大牟田市空き地及び空家等対策計画策定経過	
○ 第2次対策計画の実施状況	

【「空家等」、「空き家」の表記】 本計画では、原則として空家法で定義する表記にあわせ「空家等」と表記しますが、住宅・土地統計調査など他資料での表記を引用する場合や一般表記がふさわしい場合は、「空き家」と表記します。

01 計画の概要

1 計画の背景と目的

地域における人口及び世帯数の減少、既存の住宅・建築物の老朽化、核家族化や社会ニーズの変化等に伴い空家等や空き地が増加しています。適正な管理が行われていない空家等や空き地は、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ます。本市における空家等は、12,760戸（令和5年住宅・土地統計調査）で、前回調査から1,840戸増加しており、今後さらなる人口減少が見込まれるなか、空家等の発生抑制、利活用や老朽化した空家等への対応はより一層重要性を増しています。

空家等については、国において平成27年に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下、「空家法」という。）が制定され、福岡県では「福岡県空家対策連絡協議会」が同27年に設立、大牟田市においても同27年に「大牟田市空家等対策検討委員会」を設置し、空家等対策の実施に必要となる連携体制を構築しました。

空き地については、平成6年に「大牟田市空き地等の雑草等の除去に関する条例」を施行していましたが、空き地と空家等の適正な管理を一体的に進める目的で平成29年に「大牟田市空き地及び空家等の適正管理に関する条例」（以下、「条例」という。）を施行しました。また、同年に「大牟田市空き地及び空家等対策計画」（以下、「対策計画」という。）を策定、令和2年には「大牟田市第2次空き地及び空家等対策計画」（以下、「第2次対策計画」という。）を策定し、各施策に取り組んできました。

これまで対策計画や第2次対策計画に基づき、相談窓口の設置により相談先の確保に取り組んできたほか、セミナーや座談会など様々な周知活動により空家等の発生抑制や空き家所有者等の当事者意識の醸成にも取り組んできました。また、周辺に影響を及ぼすおそれがある空き地・空家等への対応についても、空家法や条例に基づき助言・指導を行ってきたところです。

そのような中、令和5年12月には、社会環境の変化を鑑み空家法が改正され、「活用拡大」、「管理の確保」、「特定空家の除却等」などの3本柱を掲げ、対策が強化されました。また、同じく令和5年には、民法の改正や相続等により取得した土地所有権の国庫への帰属に関する法律が施行される等、土地の利用の円滑化を目指した法改正も行われています。さらに現在国においては、増加する空き地の荒廃を防ぐため、空き地に関する新制度の創設が検討されているところです。

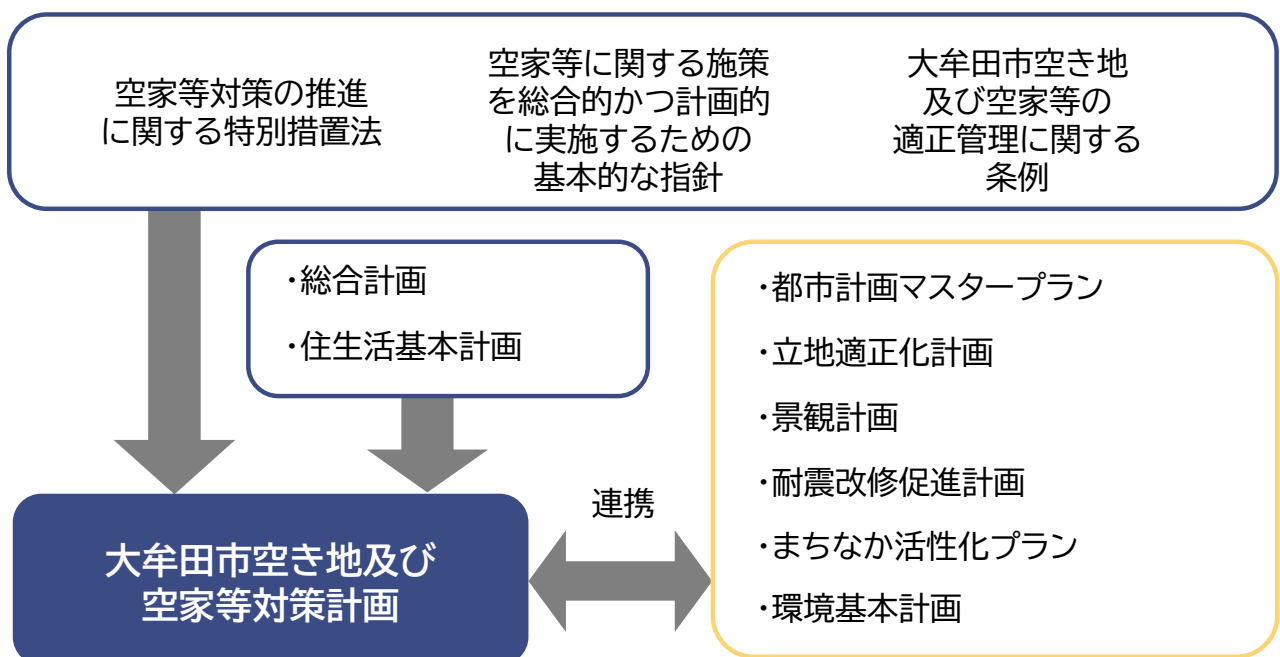
以上のような背景や大牟田市内における空き地及び空家等の実態をふまえ、より一層計画的、総合的に空き地及び空家等対策に取り組むため、「大牟田市第3次空き地及び空家等対策計画」（以下、「第3次対策計画」という。）を策定します。

2 計画の位置づけ

第3次対策計画は、空家法第7条、「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（令和5年12月13日付け総務省・国土交通省告示第3号）」（以下、「基本指針」という。）及び条例第4条の規定に基づき定めるものです。

また、大牟田市総合計画及び住まいや住環境についての基本的な方針を示す大牟田市住生活基本計画を上位計画とし、大牟田市都市計画マスタープラン等の関連計画と整合、連携を図りながら空き地及び空家等対策に取り組めます。

■計画の位置づけ



空家法第7条(空家等対策計画)

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。

条例第4条(市の責務)

市は、空き地及び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、空き地及び空家等に関する対策についての計画（以下「空き地及び空家等対策計画」という。）を定めるものとする。

大牟田市住生活基本計画

「誰もがずっと暮らしたい、魅力とやさしさがあふれる住生活」を将来像に掲げ、その実現のために、①良質な住宅ストックが循環する環境づくり、②地域包括ケアシステムにつながる安心居住環境づくり、③持続可能な大牟田であり続けるために魅力を見つけ発信する、という基本目標を掲げています。

3 対象地区

本市の空き地及び空家等は市内全域に分布していることから、対象とする地区は市内全域とします。

4 対象とする空き地及び空家等の種類

対象とする空き地及び空家等は、条例第2条に規定された「空き地」及び「空家等」とします。

そのなかでも、周辺環境への悪影響を及ぼす空き地及び空家等を「特定空き地」及び「特定空家等」、悪影響を及ぼすおそれがあるものを「準特定空き地」及び「管理不全空家等及び準特定空家等」と定義します。

■ 空き地及び空家等の種類(イメージ)

	空き地	空家等
悪影響を及ぼす	特定空き地 	特定空家等 
悪影響を及ぼす おそれがある	準特定空き地 	管理不全空家等 及び準特定空家等 
影響がない 又は少ない	空き地 	空家等 

悪影響を及ぼすおそれがある空家等について、建物に関しては基本的に管理不全空家等に該当するかどうかで判断しますが、建物の状態には異常はないが敷地内の立木の状態が悪い場合については、準特定空家等として対応する場合があります。(P5図「管理不全空家等と準特定空家等の別」参照)

■ 管理不全空家等と準特定空家等の別

—:空家等 ●:準特定空家等 ○:管理不全空家等 ●:特定空家等 ※いずれも建築物に異常がない場合			立木の倒壊等			
			0	I	II	III
			異常なし	注意が必要なもの	危険のおそれのあるもの	倒壊の危険があるもの
立木の枝等のはみ出し等	0	異常なし	—	—	○	●
	I	注意が必要なもの	—	●	○	●
	II	危険のおそれのあるもの	○	○	○	●
	III	危険性のあるもの	●	●	●	●

条例第2条(定義)

この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- (1) 空き地 市内に所在する現に人が使用していない土地(空家等を除く。)をいう。
- (2) 空家等 市内に所在する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。)第2条第1項に規定する空家等をいう。

空家法第2条(定義)

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。

5 計画期間

計画期間は、「大牟田市住生活基本計画」の内容や総務省統計局「住宅・土地統計調査」の結果との整合を図るため、計画期間や公表時期にあわせ令和7年度から令和11年度までの5年間とします。なお、社会変化や事業の進捗状況等により、適宜見直しを行うものとします。

■ 計画期間

	R6 (2024)	R7 (2025)	R8 (2026)	R9 (2027)	R10 (2028)	R11 (2029)
住生活基本計画	令和元年度～令和10年度					
					改定	
住宅・土地統計調査					調査	公表
対策計画	第3次策定	令和7年度～令和11年度				
						第4次策定

※「対策計画」期間:平成28年度～令和元年度、「第2次対策計画」期間:令和2年度～令和5年度

6 空き地及び空家等に関する対策の推進体制

空き地及び空家等がもたらす問題は多岐にわたり、県及び市内関係各課が密接に連携して対応する必要があることから、空き地及び空家等対策を総合的に推進していくために連携強化を図ります。また、地域及び関係団体とも連携強化を図ります。

- ①「大牟田市空き地及び空家等対策審議会」では、条例第14条に規定する空き地及び空家等対策計画の策定、変更及び推進に関する事項や条例第8条の規定による諮問に関する事項について調査審議します。
- ②市内の「大牟田市空き地及び空家等対策検討委員会」では、空き地及び空家等対策を総合的に推進していきます。
- ③福岡県、県内全市町村、関係団体で組織する「福岡県空家対策連絡協議会」に参画し調査研究に取り組みます。
- ④地域及び関係団体との連携強化を図ります。

02 本市の空き地及び空家等の現状と課題

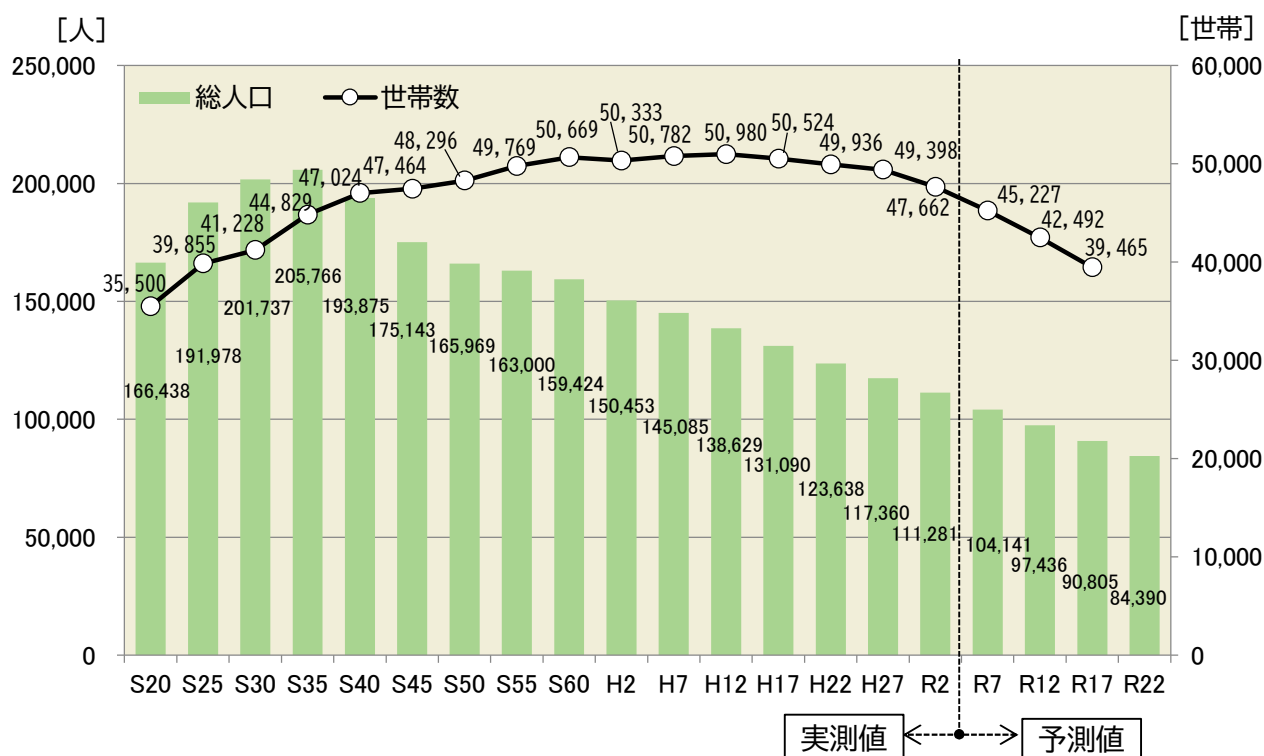
1 人口・世帯動向

(1)人口・世帯数の推移

人口は、昭和35年頃をピークに減少傾向が続き、令和2年には111,281人となっています。今後、令和7年から令和12年の間には、人口10万人を割り込むことが予測されます。

また、世帯数は平成12年頃をピークに減少傾向にあり、特に、平成27年以降以降、減少傾向が加速しています。令和7年以降はさらに加速して減少していくと予測されています。

■ 人口・世帯数の推移



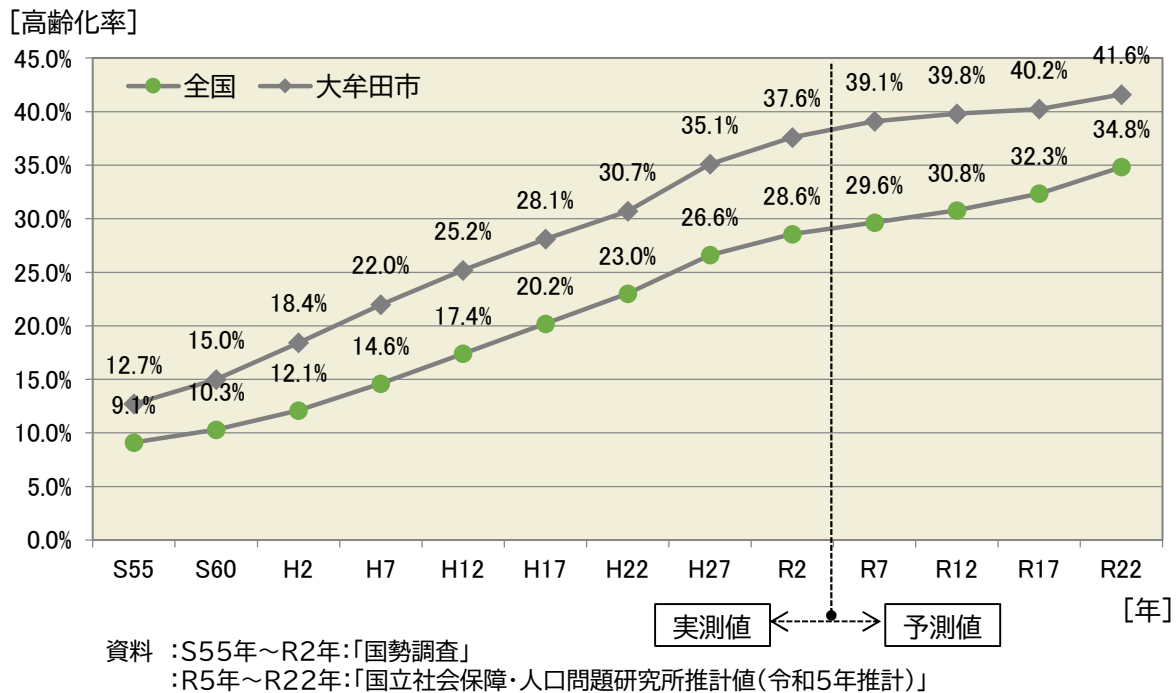
資料 : S20年～R2年の総人口及び世帯数:「国勢調査」
 : R7年～R22年の総人口:「国立社会保障・人口問題研究所推計値(令和5年推計)」
 : R7年～R22年の世帯数:世帯主率法を用いて推計

(2)高齢化率※の推移

高齢化率は全国と比べると高い割合で推移し、令和2年に37.6%に達しており、今後も増加傾向が続くと予測されます。

※高齢化率：総人口のうち65歳以上の人口が占める割合。

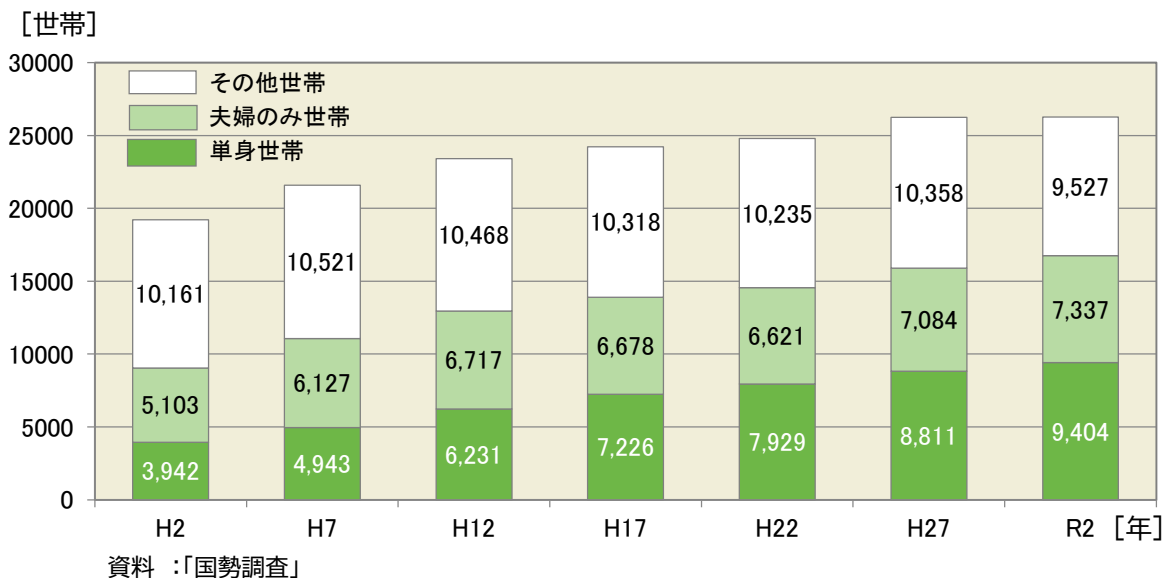
■ 高齢化率の推移



(3)高齢者がいる世帯数の推移

高齢者の増加に合わせて高齢者がいる世帯数も年々増加しています。特に、高齢単身世帯は平成2年から令和2年までに約5,500世帯増加しており、令和2年には高齢者がいる世帯の約3分の1を占めています。

■ 高齢者がいる世帯数の推移

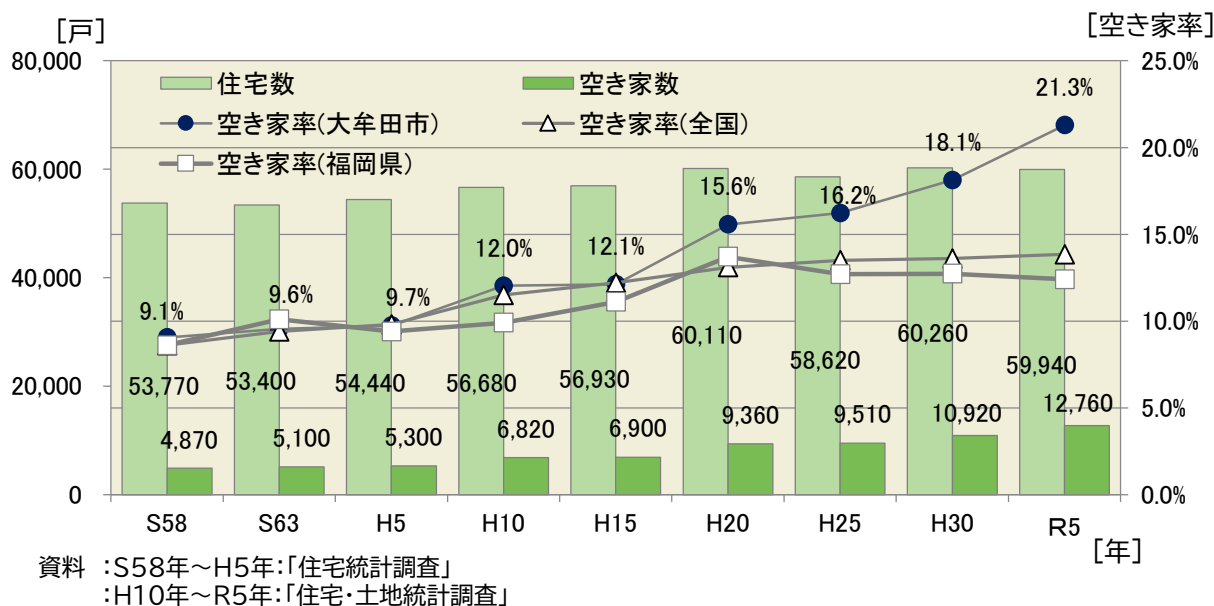


2 空き地及び空家等の現状

(1) 住宅数及び空き家数の推移

令和5年の住宅数は59,940戸、うち空き家数は12,760戸と、増加傾向が続いています。また、空き家率は21.3%と、全国平均13.8%及び福岡県平均12.4%を大きく上回っています。

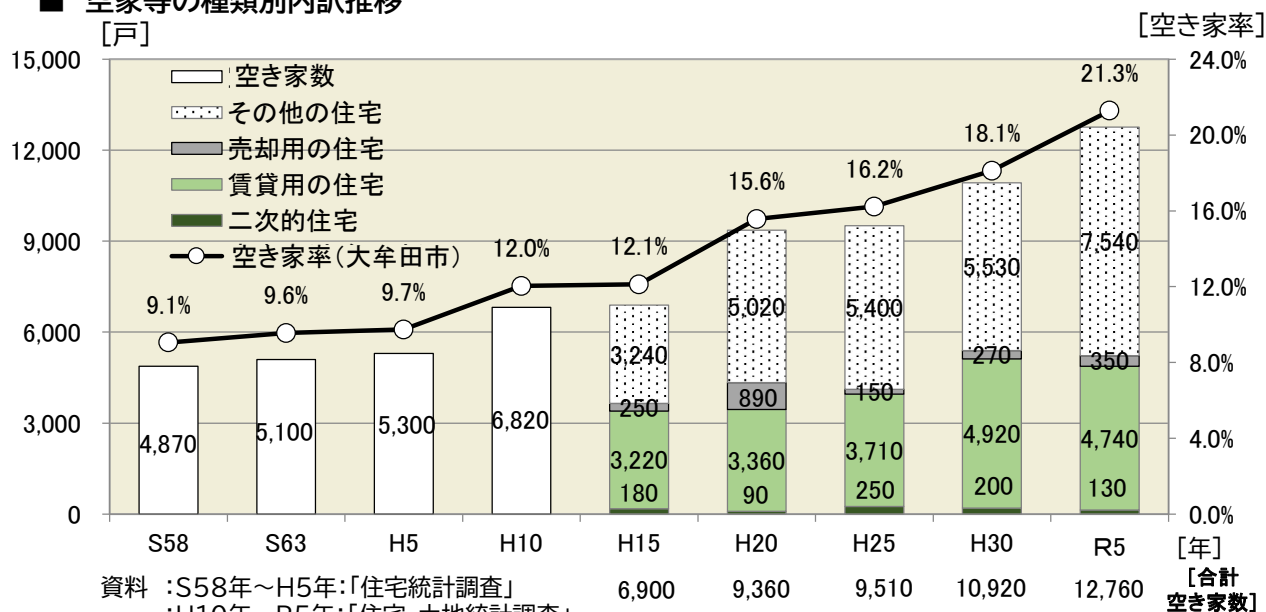
■ 住宅数及び空き家数の推移



(2) 空き家の内訳推移

利用される可能性が低い「その他の住宅」は、令和5年では7,540戸(59.1%)となっており、平成30年の5,530戸(50.6%)より割合は上がっています。

■ 空家等の種類別内訳推移



※二次的住宅:別荘やセカンドハウスになっている住宅。

※賃貸用の住宅:新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅。

※売却用の住宅:新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅。

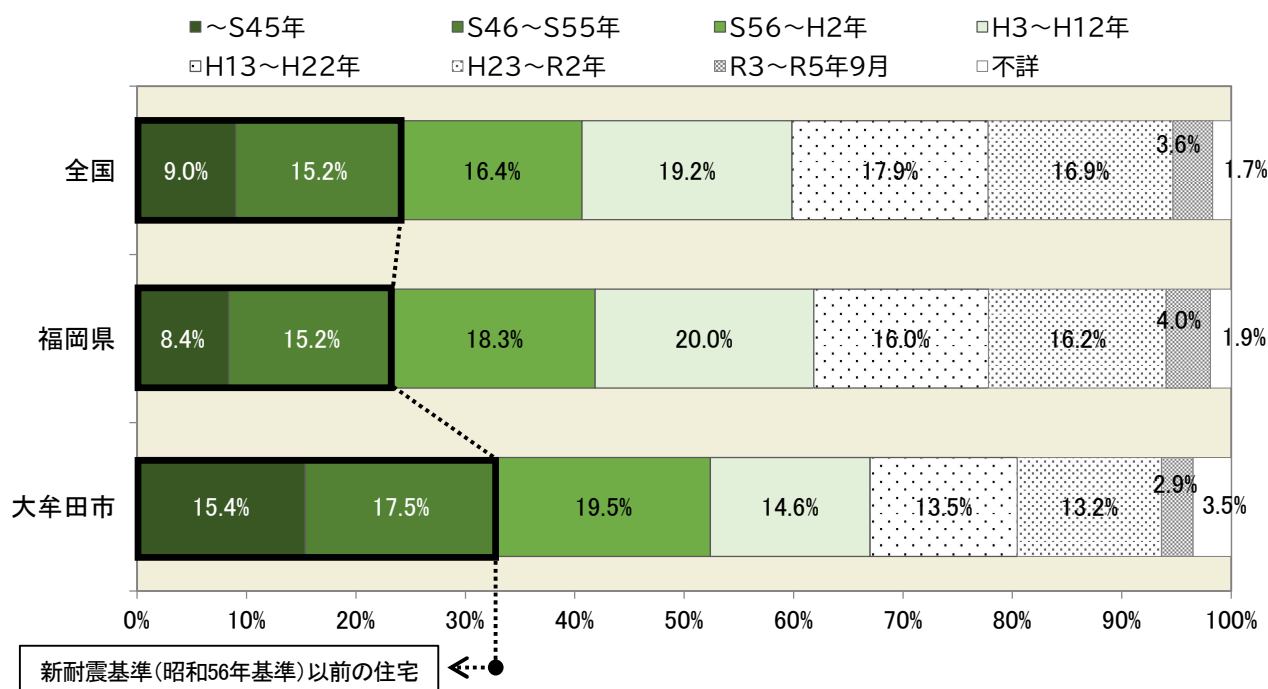
※その他の住宅:上記以外の人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅。

(注)本表の数値は、1位を四捨五入して10位までを有効数字として表章しているため、総数と内訳の合計は必ずしも一致しない。

(3)住宅の建築時期別構成比

昭和45年以前に建築された住宅の割合は15.4%、新耐震基準（昭和56年基準）以前の住宅は32.9%を占めており、全国及び福岡県と比較すると古い住宅の割合が高い状況です。

■ 住宅の建築時期別構成比



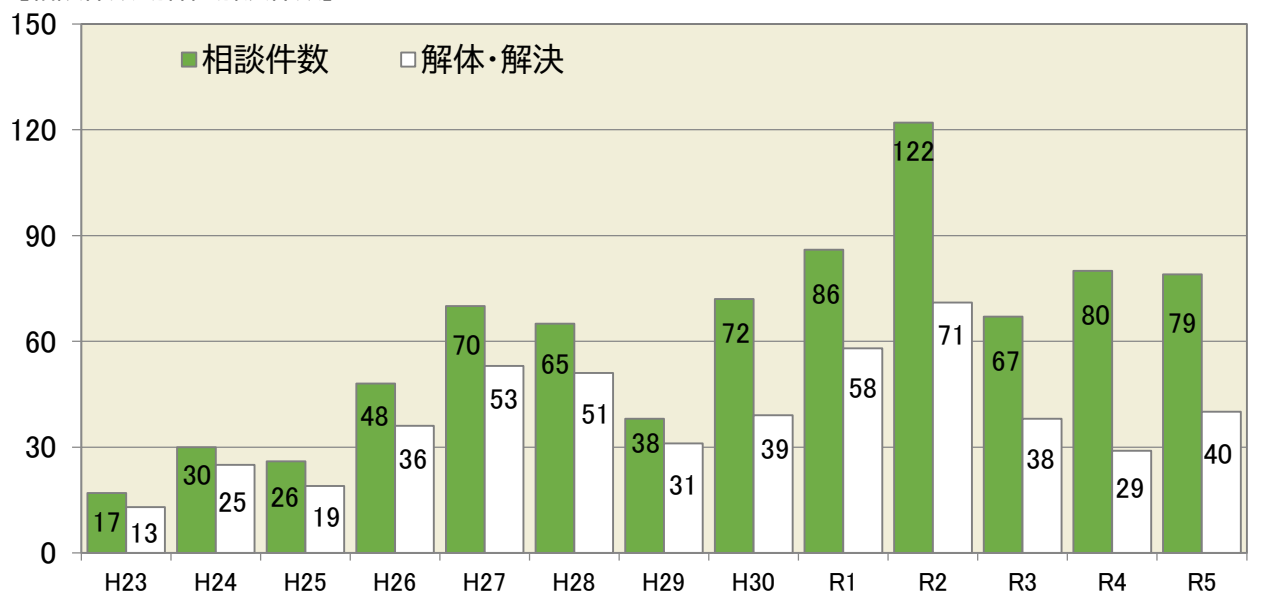
資料：「令和5年住宅・土地統計調査」

(4)空家等の相談件数の推移

適切に管理されていない空家等の新規相談件数が近年は80件前後となっています。

■ 空家等の相談件数及び解決件数

[相談件数、解体・解決件数]



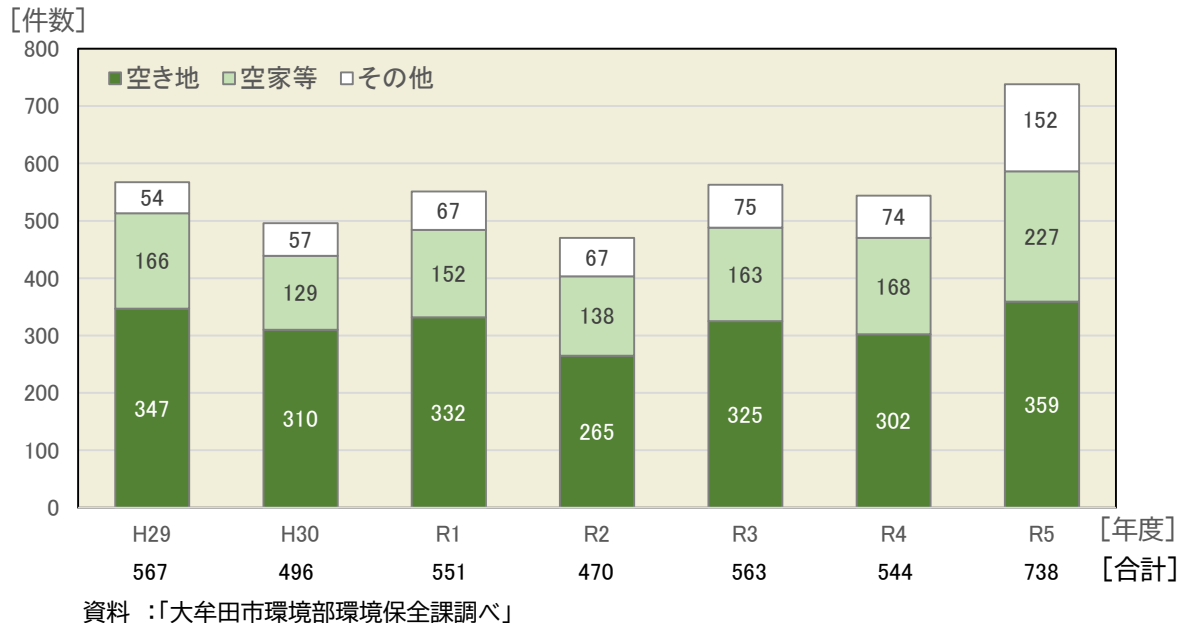
資料：「大牟田市都市整備部建築住宅課調べ」

[年度]

(5) 空き地及び空家等の雑草や立竹木に係る相談件数の推移

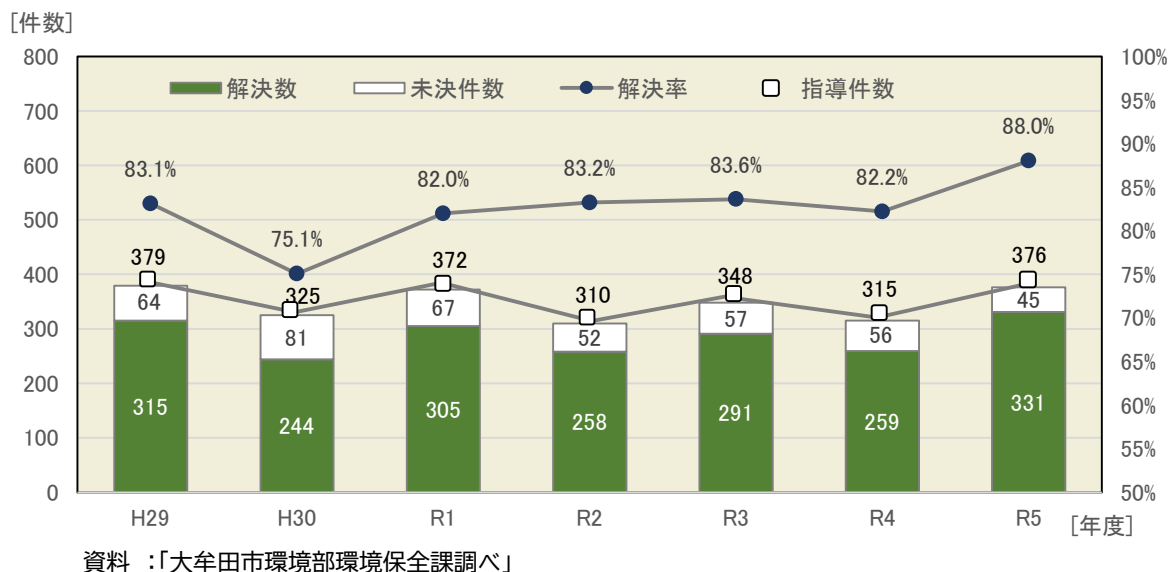
条例の施行後、550件前後で推移していた相談件数が、令和5年度は約200件増加しました。今後の推移についても注視していく必要があります。

■ 雑草・立竹木に係る相談件数(空き地・空家等別)



平成29年4月の条例施行後、令和4年度までは、条例に基づく解決率が83%前後とほぼ横ばいで推移していましたが、所有者等への粘り強い対面による指導、啓発等を行うことにより、令和5年度には88%と改善の傾向がみられます。

■ 雑草・立竹木に係る条例に基づく指導件数及び解決件数



(6)空家等の現状(「空家等実態調査」から)

市内全域の空家等の実態を把握するため、令和5年度に空家等実態調査(以下、「実態調査(R5)」という。)を実施しました。

a. 実態調査の方法

令和元年度に実施した空家等実態調査(以下、「実態調査(R1)」という。)及びR5年8月時点の水道閉栓データ等から空家等と想定される建築物の候補を抽出しました。

候補となった建築物を対象に、外観調査による現地調査を実施し、空家等の不良度について判定しました。

b. 実態調査の期間(委託期間)

令和5年8月9日から令和6年3月15日

c. 不良度判定の基準

空家等の建築物の状況を勘案し、下記の4段階(A、B、C、D)で不良度を判定しました。

A 管理に特段問題がなく、現況のまま利用可能

B 管理が行き届いていないが比較的小規模な修繕で利用可能

C 倒壊の可能性はないが、現況のままの利用は困難

D 倒壊の可能性があると、現況のままの利用は不可能

d. 実態調査(R5)の結果

①空家総数とその推移

実態調査(R5)では空家等が3,085件であり、実態調査(R1)の2,912件に比べ173件増加しています。内訳は、実態調査(R1)の2,912件のうち、実態調査(R5)においても継続して空家等と判定した2,319件に加え、新たに発生した空家が766件となっています。

実態調査(R5)では、空家総数は増加しているものの、増加のペースは前回(平成28年～令和元年)に比べて抑制できています。

■ 実態調査(R5)の内訳

実態調査(R1)で 空家等であったもの	新たに発生した 空家等※3	合計
改善空家等※1 593 件		
継続空家等※2 2,319 件	+	766 件
	=	3,085 件

注※1:実態調査(R1)において空家等と判定したものが、利活用や解体等により実態調査(R5)においては空家等ではなくなったもの。

注※2:実態調査(R1)において空家等と判定し、実態調査(R5)においても空家等と判定したもの。

注※3:実態調査(R5)において新たに空家等と判定したもの。

■ 実態調査実施年度別空家等総数及び増減数

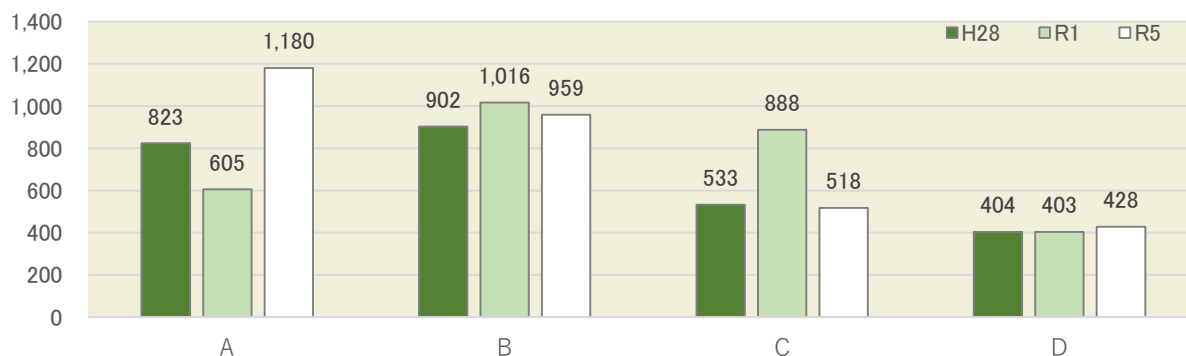
実態調査 実施年度	H28	R1	R5
空家等総数	2,662件	2,912件	3,085件
増減件数		250件	173件

②空家等の不良度の件数

不良度Aが3,085件のうち1,180件あり、不良度別にみて最も多くなっており、また、実態調査(R1)から実態調査(R5)への増加数も不良度Aが最も大きくなっています。

一方、不良度Dは、実態調査(H28)から400件程度で横ばいに推移しています

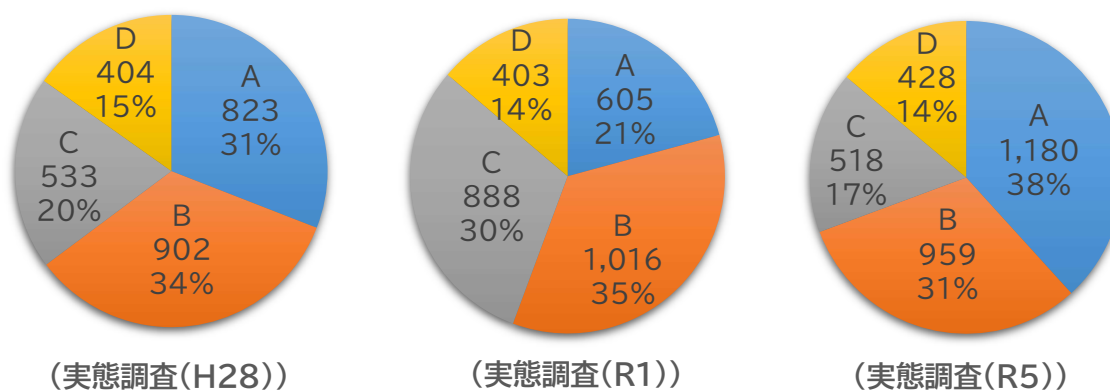
■ 不良度別の比較(単位:件)



③空家等の不良度の割合

実態調査(R1)においては不良度A、Bの利用可能な空家等の合計が全体の56%を占めていましたが、実態調査(R5)においては69%と増加しています。一方で不良度Dの利用不可能な空家等の平成28年、令和元年、令和5年の各年の割合は、15%、14%、14%とほぼ横ばいとなっています。

■ 実態調査実施年度別不良度割合



④空家等の不良度別の推移

実態調査(R1)で空家等であった2,912件が、今回の実態調査(R5)までの4年間でどのように推移したかをみてみます。不良度Dでは、403件のうち140件解消しており、他の不良度A、B、Cに比べて解消率が高くなっています。

一方で、継続空家等は多数(計2,319件)、存在しています。

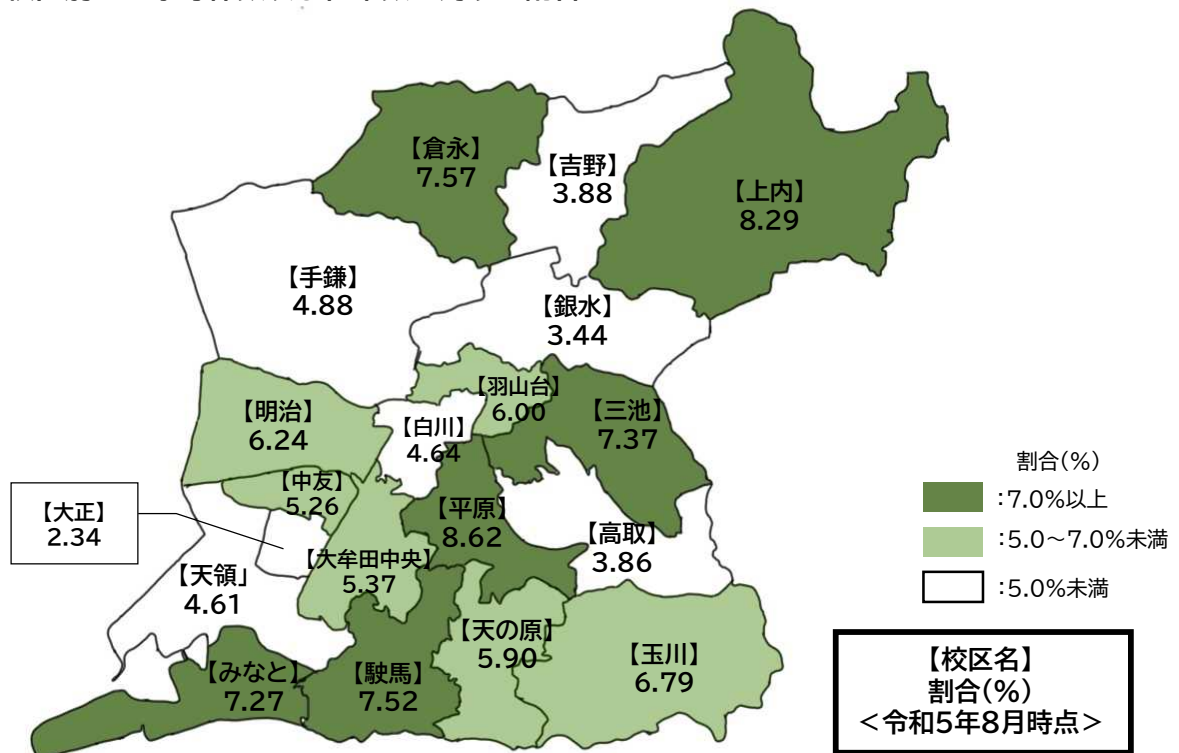
■ 不良度別の推移 (単位:件)

実態調査(R1)		実態調査(R5)での推移結果		解消率
不良度	合計	継続空家等	改善空家等	
A	605	510	95	15.7%
B	1,016	899	117	11.5%
C	888	647	241	27.1%
D	403	263	140	34.7%
合計	2,912	2,319	593	20.4%

⑤校区别の空家等数

空家等が多い校区は、駛馬校区（286件）、三池校区（284件）、みなと校区（247件）です。一方、空家等が少ない校区は、上内校区（53件）、大正校区（72件）、玉川校区（91件）、高取校区（97件）です。

■ 校区别の空家等件数及び世帯数に対する割合



校区	空家等(件)	世帯数(世帯)	校区	空家等(件)	世帯数(世帯)
駛馬	286	3,803	平原	183	2,122
天の原	145	2,458	高取	97	2,513
玉川	91	1,341	三池	284	3,855
みなと	247	3,399	羽山台	159	2,648
天領	124	2,689	銀水	156	4,532
大牟田中央	236	4,395	明治	160	2,565
大正	72	3,079	手鎌	196	4,020
中友	116	2,206	倉永	187	2,469
白川	153	3,297	吉野	140	3,612
			上内	53	639
			総数	3,085	55,642

【考察】 空家等の増加のペースは、前回（平成28年～令和元年）に比べて緩やかになっています。増加する空家等に対して効果的・効率的に対応するためには、地域や民間事業者との連携、行政内部での連携をさらに強化する必要があります。

また、不良度Aの状態の良い空家等が1,180件存在し、不良度別にみた場合に最も高い割

合を占めています。状態の悪い空家の発生を防ぐためにも、この不良度Aの空家等を流通、利活用を促進すること、また適切な状態を保つことが課題となります。

なお、不良度Aの空家等のR1からR5の間の解消率は15.7%にとどまっていることから、これらの流通を阻害する要因をいかに解消し、流通・利活用することがポイントになります。

3 国の動向

全国の空家等の総数は令和5年時点で900万戸あり、そのうち、二次的利用、賃貸用又は売却用の住宅を除いた空家等で、居住目的がないため管理不全となるおそれが高比較的高いと考えられる「その他の住宅」は385万戸と、H15年調査開始以来一貫して増加傾向にあり、令和12年に470万戸程度まで増加すると見込まれています。

空家等対策をめぐっては、平成27年に空家法が施行され、保安上著しく危険、衛生上有害な状態にあるなどのいわゆる特定空家等の除去の取組は、より優先度の高い取組として進展しているものの、今後居住目的のない空家等が増加する見通しであることをふまえ、対策の充実・強化が不可欠として、令和5年には空家法の改正が行われています。また、令和6年4月1日からは相続登記の申請が義務化されました。本市としても国の方向性をふまえた施策を展開していくことが重要となります。

(1)空家法の改正

①改正の概要

従来の空家法は、緊急性に鑑みて、周囲に著しい悪影響を及ぼす特定空家等への対応を中心に制度的措置を定めていましたが、特定空家等になってからの対応は限界があることから、令和5年12月13日に空家等対策の推進に関する特別措置法が改正されました。

この改正では、これまでの「所有者等の適切な管理の努力」に加え、国・自治体の施策に協力する努力義務が追加されるといった所有者責務の強化のほか、空家等の「活用拡大」、「管理の確保」、「特定空家の除却等」の3本柱で対応を強化する内容となりました。(P18図参照)

②活用拡大

市町村長が重点的に空家等の活用を図るエリアを「空家等活用促進区域」として定め、区域内で空家等の所有者等への要請や、規制の合理化等を措置することが可能になりました。また、市町村長が空家等の活用・管理に積極的に取り組むNPO法人、一般社団法人等を「空家等管理活用支援法人」に指定できるようになり、所有者等への普及啓発や相談対応などにおいて、官民連携した取組の強化がなされています。

③管理の確保

特定空家化を未然に防止するため、放置すれば特定空家等になるおそれのある状態にあると認められる空家等を「管理不全空家等」と定義し、市町村長は、それらの所有者等に対して

必要な措置をとるよう指導・勧告することができるようになりました。また、勧告を受けた管理不全空家等については、固定資産税の住宅用地特例を解除できるようになりました。

④特定空家の除却等

代執行の円滑化として、命令等の事前手続を経るいとまがない緊急時の代執行制度が創設されたほか、相続放棄、所有者不明・不在の管理不全空家等、特定空家等への対応として、市町村長が裁判所に「財産管理人」の選任を請求し、修繕や処分を実施できるようになりました。

(2)民法等の改正

所有者が亡くなったにもかかわらず相続登記がされないことによって、登記簿を見ても所有者がわからない不動産が全国で増加しています。今後も高齢化の進展や人口減少により、ますます深刻化するおそれがあるため、令和3年度に民法等が改正され、所有者が不明な不動産の発生予防と利用の円滑化等を目的に段階的に見直しが行われています。

①相続登記の義務化

これまで任意であった相続登記の申請が令和6年4月1日から、相続人が不動産を相続で取得したことを知った日から3年以内に相続登記を申請することが義務化されました。令和8年4月1日からは所有権の登記名義人に関する氏名又は名称及び住所の変更登記申請が義務化されます。

②相続土地国庫帰属制度の創設

また、相続等により取得した土地所有権の国庫への帰属に関する法律の施行により、令和5年4月27日から、相続等によって土地の所有権を取得した相続人が、法務大臣の承認により、土地を手放して国庫に帰属させることを可能とする相続土地国庫帰属制度が新たに創設されました。

(3)空き地対策の強化

所有者が不明の空き地については「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法」などで対策が進んできましたが、人口減少に伴い、個人が所有している空き地も全国では10年間で倍増していることがわかり、その対策が求められています。令和6年6月には国交省の有識者研究会により、「管理」の概念を国土・土地利用の法体系に明確に位置づけるとともに、空き地等の積極的な活用を推進するなど、土地の有効利用と継続的な管理を実現するための施策の提言が行われました。今後、法整備が進むものとみられるため、国の動向に注視が必要です。

■ 空家法改正の概要

● 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

令和5年6月14日公布
令和5年12月13日施行

背景・必要性

- 使用目的のない空家は、この20年で1.9倍、今後も増加。
(1998年)182万戸→(2018年)349万戸→(2030年見込み)470万戸
- 除却等のさらなる促進に加え、周囲に悪影響を及ぼす前の有効活用や適切な管理を総合的に強化する必要。



法律の概要

○所有者の責務強化

- ・(現行の「適切な管理の努力義務」に加え、)国、自治体の**施策に協力する努力義務**

1. 活用拡大

①空家等活用促進区域 (例) 中心市街地、地域の再生拠点、観光振興を図る区域等

- ・市区町村が**区域**や活用**指針**等を定め、**用途変更**や**建替え**等を促進
⇒安全確保等を前提に**接道に係る前面道路の幅員規制**を合理化
⇒指針に合った用途に用途変更等する場合の**用途規制**等を合理化
- ・市区町村長から**所有者に対し**、指針に合った**活用を要請**

②財産管理人による所有者不在の空家の処分 (詳細は3. ③後掲)

③支援法人制度

- ・市区町村長がNPO法人、社団法人等を**空家等管理活用支援法人に指定**
- ・所有者等への**普及啓発**、市区町村※から情報提供を受け所有者との**相談対応**
※事前に所有者同意
- ・市区町村長に財産管理制度の利用を提案

2. 管理の確保

①特定空家※化を未然に防止する管理 ※周囲に著しい悪影響を及ぼす空家

- ・放置すれば特定空家になるおそれのある空家(**管理不全空家**)に対し、管理指針に即した措置を、市区町村長から**指導・勧告**
- ・勧告を受けた管理不全空家は、固定資産税の**住宅用地特例(1/6等に減額)**を**解除**



窓が割れた
管理不全空家

②所有者把握の円滑化

- ・市区町村から電力会社等に情報提供を要請

3. 特定空家の除却等

①状態の把握

- ・市区町村長に**報告徴収権**(勧告等を円滑化)

②代執行の円滑化

- ・命令等の事前手続を経るとまがない**緊急時の代執行制度**を創設
- ・所有者不明時の代執行、緊急代執行の**費用**は、確定判決なしで**徴収**



緊急代執行を要する
崩落しかけた屋根

③財産管理人※による空家の管理・処分 (管理不全空家、特定空家等)

- ・市区町村長に**選任請求**を認め、相続放棄された空家等に対応
※所有者に代わり財産を管理・処分。(注)民法上は利害関係人のみ請求可

【目標・効果】

- ①空家等活用促進区域の指定数: 施行後5年間で100区域
- ②空家等管理活用支援法人の指定数: 施行後5年間で120法人
- ③市区町村の取組により管理や除却等された管理不全空家及び特定空家数: 施行後5年間で15万物件

4 第2次対策計画の取組と実施状況

本市では、令和2年3月に策定した第2次対策計画に掲げる、以下の7分野10項目の施策に取り組み、各指標の達成を目指してきました。

■ 第2次対策計画の施策

分 野 具体的に取組む事項		施 策	
1 所有者等の当事者意識の涵養と理解増進		1 市民への情報発信、所有者等の当事者意識の醸成	重点
	2 相談窓口の充実と情報提供	2 関係団体との連携による「相談窓口」の充実と情報提供	
	3 流通・利活用の促進	3 空家等の流通・利活用の促進	
		4 空き地活用の検討	
	4 予防対策の促進	5 空家等の予防対策の促進	重点
	5 適切な管理の促進	6 空き地及び空家等の適切な管理の促進	
		7 法及び条例に基づく措置	
	6 除却の促進	8 老朽化した空家等の除却の促進	重点
7 推進体制の充実		9 行政の関与の判断基準づくり	
		10 連携による推進体制づくり	重点

主に、重点施策である市民への情報発信、所有者等の当事者意識の醸成、空家等の予防対策及び除却に関する施策を推進してきました。また、関係団体や地域との連携を図り、空き地及び空家等に関する施策を総合的に推進してきました。

■ 第2次対策計画の成果指標の評価

成果指標	基準値 (H30)	目標値 (R6)	実績値※5 (達成率)
1 セミナー等の開催	2回/年	7回/年	平均4回/年※6 (59.0%)
2 空家等の利活用件数 (累積)	24件	56件	54件 (96.0%)
3 空き地に関する苦情 解決率※1(3ポイント上昇/年)	73%	91%	88% (97%)
4 空家等の解体件数 (累積)※2	136件	208件	300件 (144%)
5 老朽化の進行した空家 等(Dランク)の件数※3	403件※4	253件	233件 (113%)

注※1: 条例に基づくもの。

注※2: 老朽危険家屋等除却促進事業によるもの。

注※3: 令和元年に実施した空家等実態調査により、Dランクと判定した空家等の件数の30件/年の減少を目指すもの。

注※4: 令和元年度の空家等実態調査の件数。

注※5: 令和6年度見込み。

注※6: 令和3年度～令和6年度の平均値。(令和2年度は目標値1回のため省く。)

指標4「空家等の解体件数」、指標5「老朽化の進行した空家等(Dランク)の件数」については、R6年度末において目標値を達成する見込みです。また、指標2「空家等の利活用件数」、指標3「空き地に関する苦情解決率」についても目標値をおおむね達成する見込みです。目標値を下回った指標1のセミナー等の開催については、開催・周知方法などの見直しを行い、継続して取り組みます。

5 課題

本市の空き地及び空家等対策を推進する上での課題について、第2次対策計画での実施状況や実態調査(R5)の結果、空家法や国の動向等をふまえ、以下の(1)～(4)に整理しました。

(1)所有者等の当事者意識の醸成と理解促進

(2)増加する利用可能な空家等の対応

(3)長期にわたり適切に管理されていない空き地及び空家等の対応

(4)地域や関係団体、庁内関係部局とのさらなる連携の強化

(1)所有者等の当事者意識の醸成と理解促進

空き地や空家等は私有の財産であり、所有者等が適切に維持管理すべきものです。しかし、長期間相続がなされず法定相続人であるという認識がない所有者等や、利活用、適切な管理など早期の空き地及び空家等対策に取り組む意識が希薄な所有者等が見受けられます。

空き地及び空家等は、時間がたてばたつほど相続の発生や家の老朽化などにより問題が複雑化し解決が難しくなります。相続発生後は早期に相続登記を行い、利活用や家屋の除却を含む適切な管理に取り組むような意識啓発や、高齢者世帯やその子世代に空家等にしないための予防対策の啓発をより一層、行っていく必要があります。

また、一方で当事者意識があっても「どのように進めてよいかわからない」といった所有者等や、「相談しても解決しなかった」「費用の捻出が難しい」といった個々の悩みを抱えている所有者等も多いため、相談先などのさらなる周知、様々な専門家による相談会の継続開催や相談後のフォローも必要です。

(2)増加する利活用可能な空家等の対応

空家等を市場に流通させるまでには、家財の整理や処分、建物の改修や除却、相続や売買契約など様々な作業や手続が必要ですが、代行してもらう事業者探しやその費用、関係法令など、所有者等は様々な課題に直面することとなります。それらを解決できず結果的に状態のよい空家等が放置され、状態が悪化することがあります。そのため、利活用する際に必要な項目などを整理した情報を提供することや、活用希望者とのマッチングなどの支援、活用に必要な経済的な負担軽減を図る支援も検討する必要があります。

また、所有者の「空き家を売却したい」、「空き家を解体したい」など手放したい意向に対して、道が狭いだけでなく上下水道の整備が十分でないなどの課題があることで流通が困難な物件もあります。それら流通困難な物件は特に問題が複合化し建物も老朽化が進む傾向にあることから、多様な利活用方法に関する情報の提供や、関係団体や地域、行政が協力して活用に向けて支援していく必要があります。

さらに、人口減少に伴い空家等は今後も増加するため、地域の特性、立地適正化計画をふまえた支援制度を検討していく必要があります。

(3)長期にわたり適切に管理されていない空き地及び空家等の対応

適切に管理されていない空き地及び空家等は、草木の繁茂やごみ等による景観上の問題、さらに、老朽化した空家等は家屋の倒壊や建材の飛散による危険性、不審者の侵入による火災・犯罪のおそれなど、周辺環境に悪影響を及ぼします。条例や空家法に基づく所有者等の管理義務を周知していくとともに、相続がなされず適切な管理がされていない空き地及び空家等は、相続登記の義務化の周知を図り、早期の登記を促す必要があります。

また、令和元年と令和5年の実態調査の内訳をみると250件程度が悪い状態（Dランク）のまま継続していることが確認されているため、これらを解消する取組が必要です。引き続き解体費の支援や負担軽減策の情報提供などにより空家等の除却を促していくとともに、特に中心市街地において老朽化が進んだ長屋が生活環境や景観の悪化の要因となっているため、これらの建築物について除却の促進をより一層行っていく必要があります。

(4)地域や関係団体、庁内関係部局とのさらなる連携の強化

人口減少に伴い空き地や空家等は今後も増加するため、さらに地域、関係団体、庁内関係部局との連携を強化し、多様な視点での相談対応の体制を充実させる必要があります。特に、流通困難な空家等や老朽化が進んだ空家等は、立地条件や建物の状態が悪いといったハード面での問題だけでなく、所有者等の相続問題、経済的な問題などソフト的な問題が複合的に重なった空家等も多く、相談者を継続してフォローし、必要な専門家や民間事業者等につなげていく伴走型の相談体制が求められています。

03 基本方針

1 基本目標

空き地及び空家等の予防・利活用・除却を含む適切な管理の促進により、市民が安心して安全に暮らすことができ、魅力ある生活環境の形成を目指します。

基本目標:安心・安全で魅力ある生活環境の形成

2 基本方針

以下の方針に基づき、引き続き空き地及び空家等対策に取り組めます。

- (1)多様な連携による空き地及び空家等対策を推進します。
- (2)自助(所有者)・共助(地域)・公助(行政)それぞれの役割分担による
空き地及び空家等対策を推進します。
- (3)社会変化や市民ニーズを捉えた効果的な空き地及び空家等対策を推進
します。

3 分野

第2章5であげた課題に対し、空き地及び空家等対策を計画的かつ総合的に実施するため、次の5つの分野を定めます。

1 所有者等の当事者意識の醸成と理解促進	課題(1)
2 予防	課題(1)
3 利活用	課題(2)
4 適切な管理	課題(3)
5 連携体制の強化	課題(4)

04 具体的な取組と成果指標

1 具体的な取組

第2章5の「所有者等の当事者意識の醸成と理解促進」や「長期にわたり適切に管理されていない空き地及び空家等の対応」の課題に対しては引き続き取り組む必要があります。また、R5実態調査の結果からは「増加する利用可能な空家等の対応」の課題があることも明らかになりました。

これらの課題に対して第3次対策計画では、空き地及び空家等対策の具体的な取組として、5分野10項目の施策を計画的に実施します。また、10項目のうち、4つを重点施策として設け、優先的に取り組んでいくこととします。

■ 具体的な取組(分野と施策)

分 野		施 策	
1	所有者等の当事者意識の醸成と理解促進	1 市民への情報発信、所有者等の当事者意識の醸成と理解促進	重点
		2 予防	
	3 利活用	3 空家等の流通・活用の促進	重点
		4 空き地活用の検討	
	4 適切な管理	5 管理不全空家等や特定空家等の発生抑制及び除却促進	重点
		6 空き地及び空家等の適切な管理の促進	
		7 空家法及び条例に基づく措置	
5	連携体制の強化	8 地域との連携	
		9 専門家団体や民間事業者との連携	重点
		10 庁内関係部局との連携	

■ 建物の状態と各施策の関係

建物の状態		予防	利活用	適切な管理	情報発信・意識啓発	連携体制の強化
居住中 ↓ 空家等の発生	空家等	施策2 新たな空家等の発生抑制			施策1 市民への情報発信、所有者等の当事者意識の醸成と理解促進	施策8 地域との連携
			施策3 空家等の流通・活用の促進	施策5 管理不全空家等や特定空家等の発生抑制及び除却促進		施策9 専門家団体や民間事業者との連携
↓ 管理不全空家等の発生 ↓ 特定空家等の発生 ↓ 空家等の解体	Aランク					施策10 庁内関係部局との連携
	Bランク	管理が行き届いていない状態 (管理不全空家等を含む)		施策6 空き地及び空家等の適切な管理の促進		
	Cランク			施策7 空家法及び条例に基づく措置		
	Dランク	管理不全状態で周囲に悪影響を及ぼす状態 (特定空家等を含む)				
↓ 空家等の解体	空き地	適切に管理されている状態	施策4 空き地活用の検討	施策6 空き地及び空家等の適切な管理の促進		
		管理が行き届いていない状態		施策7 空家法及び条例に基づく措置		

分野1 所有者等の当事者意識の醸成と理解促進

施策1 市民への情報発信、所有者等の当事者意識の醸成と理解促進 **重点**

空き地及び空家等は、所有者等が当事者であることを早期に認識し、問題が複雑化する前の早い段階で空家等対策に取り組んでもらうことが重要です。そのため、市民への情報発信や情報を得る機会の提供をより一層行っていきます。また、高齢者世帯が増加していることから、持ち家を所有する高齢者世帯やその子世代などへ、空家等の発生抑制のため予防対策の周知促進にも取り組みます。

情報発信は、一番反響が大きい「広報おおむた」だけでなく中高年世代が利用するSNSなどの媒体も活用します。また、これまでは固定資産税納税者へのチラシを市外在住者だけに同封していましたが、全通知者に同封します。さらに、自治会・公民館など高齢者世帯がより身近な場所で情報を得たり相談できる機会を増やすとともに、お盆や年末年始など家族で話し合う機会が増える時期をとらえ、空き家所有者向け相談会の実施を継続して行います。

【主な取組】

- ・広報おおむた、市のホームページ、SNS、FMたんと等を活用した空き地及び空家等対策や取組の継続的な周知
- ・空家等対策に関するチラシを(すべての)固定資産税納税通知書に同封【拡充】
- ・相続登記の促進(義務化の周知)
- ・市民向けセミナー、空き家所有者向け相談会の実施
- ・自治会・公民館へ巡回講座(座談会・セミナーなど)の実施【拡充】
- ・高齢者やその家族と接する機会が多い団体と連携した啓発活動の実施



終活セミナーチラシ



セミナー開催の様子



空き家所有者向け相談会の様子

分野2 予防

施策2 新たな空家等の発生抑制

新たな空家等の発生を抑制するため、特に持ち家を所有する高齢者やその子世代を中心に住まいの終活や空家等の発生予防策について、様々な取組を通して啓発していきます。

自治会・公民館単位での各校区を巡回する座談会やセミナーなどの講座を実施するとともに「家ンディングノート」※などを併せて周知することで、住まいの終活や空家等の予防対策に関する理解を促します。また、ケアマネージャーなど高齢者やその家族と接する機会が多い専門職との連携、高齢者の利用頻度が高い施設でのチラシ配架など所有する家を持つ高齢者への周知啓発を実施していきます。さらに、これまで羽山台校区で取り組んできた予防活動を他の地域へ普及促進していきます。

※家ンディングノート：地域主体で空家対策に取り組む羽山台校区空家対策プロジェクトが作成したノートで、家族と話し合いながら作成することで住まいの終活に取り組むことをサポートするノート。

【主な取組】

- ・(再掲)自治会・公民館へ巡回講座(座談会・セミナーなど)の実施【拡充】
- ・「家ンディングノート」(羽山台住まいるノート)」の普及促進
- ・(再掲)高齢者やその家族と接する機会が多い団体と連携した啓発活動の実施
- ・羽山台校区から各地域へ空家等予防活動の普及
- ・小中学校等を対象とした出前講座の実施
- ・福岡県こどもリノベ補助金(県事業)、子育て世帯等住宅改修事業の促進



家ンディングノート



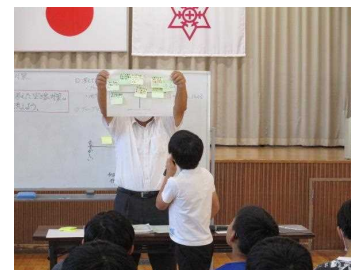
座談会(地域開催)の様子



座談会(セミナー内開催)の様子



地域と合同での小学校出前講座



小学校出前講座(グループワーク)

分野3 利活用

施策3 空家等の流通・活用の促進

重点

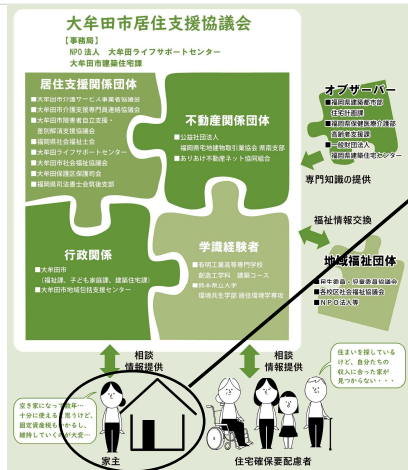
空家等の流通・活用促進のため、住宅確保要配慮者※への賃貸、移住・定住の受け皿としての利活用やリノベーションによる多様な利活用方法などの情報提供を行います。また、耐震改修促進事業など様々な空家等の利活用に資する事業を促進するとともに、リフォームや家財整理処分等の支援制度を創設します。さらに、中古住宅流通を促進するため、取得者などへの優遇策についても検討を行います。流通困難な空家等は、関係団体とも連携して小規模での面的な整備の事業化や隣接地所有者等に対する無償譲渡の周知に取り組みます。

また、用途変更や建替え等を促進するエリアとして、空家法に基づく「空家等活用促進区域」の指定を検討していきます。さらに、地域の特性、立地適正化計画に応じて、たとえば空家等のリフォーム補助では居住誘導区域内の空家等を優遇し活用を促進する、といった取組も併せて検討していきます。

※住宅確保要配慮者：低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子どもを育成する者、その他住宅の確保に特に配慮を要する方。

【主な取組】

- ・空家等の流通・活用に関する情報発信
- ・住宅確保要配慮者の住まいへの利活用
- ・空家等のリフォーム補助(家財整理処分補助含む)の創設【新規】
- ・空家等の利活用に資する事業の促進(耐震改修促進事業(市事業)、長期優良住宅化リフォーム推進事業(国事業)及び住まいの健康診断(県事業)、子育て世帯等住宅改修支援事業(市事業)等)
- ・中古住宅の取得者に対する優遇制度の検討【新規】
- ・関係団体と連携した流通困難な空家等の面的整備の事業化検討
- ・空家法に基づく空家等活用促進区域(P18参照)の指定の検討【新規】
- ・地域の特性や立地適正化計画に応じた対策の推進【新規】



大牟田市居住支援協議会

住みよかネットでの空家情報掲載

耐震改修促進事業チラシ

施策4 空き地活用の検討

空き地は、適切に管理されことなく放置されると地域の生活環境の悪化や防犯上の問題などが生じるおそれもあることから、所有者等による適切な管理が求められます。

また、空き地の活用という視点も必要であることから、管理不全な空き地などについて、所有者等の意向と地域の要望（コミュニティスペース等）が合致する場合は、地域団体などが空き地の活用に向けた可能性の検討などを行います。

【主な取組】

・所有者等の意向と地域の要望に合致するスペースとしての活用の検討



利活用ワークショップ（アイデア出し）



利活用ワークショップ（耕作）



利活用ワークショップ（芋ほり）

分野4 適切な管理

施策5 管理不全空家等や特定空家等の発生抑制及び除却促進

重点

利用可能な空き地及び空家等であっても適切に管理されなければ、利活用が困難になるほか、周辺環境にも悪影響を与えることから、適切な管理が重要です。

まずは管理不全空家等にならないために、早い段階で空家等対策に取り組んでもらうようチラシの送付や相続登記の促進などにより意識啓発を行います。

適切に管理されていない危険な空家等については、周辺環境に悪影響を与えるため、「大牟田市老朽危険家屋等除却促進事業」等により、所有者等による除却を促進し特定空家等となるのを防ぎます。特に中心市街地における長屋など解体費が多額になる傾向にある建築物の老朽化が進み周辺環境に悪影響を与えているため、まちなか活性化推進室と連携し、支援の充実を図ります。

また、所有者等が解体費用を捻出できずに危険な状態のまま放置する事例が増えることが懸念されるため、金融機関の融資制度等に関する情報提供も行います。

【主な取組】

- ・(再掲)空家等対策に関するチラシを(すべての)固定資産税納税通知書に同封【拡充】
- ・(再掲)相続登記の促進(義務化の周知)
- ・大牟田市老朽危険家屋除却促進事業(市事業)、大牟田市中心市街地老朽建築物除却促進事業(市事業)の促進【拡充】
- ・金融機関の融資制度等に関する情報提供

大牟田市老朽危険家屋等除却促進事業

老朽化した家屋等の解体にお困りではありませんか？

補助額は、最大 60 万円！！

補助の対象となる費用は、2分の1を市が、残りの1/2を市が補助します。

補助対象となる費用

老朽化した家屋等の解体に際しては、解体費用の補助を受けることができます。市が補助する費用は、解体費用の2分の1を市が、残りの1/2を市が補助します。

大牟田市が「老朽危険家屋」と判定した家屋について、解体に係る費用の一部を補助します！！

市の方針、安全、安心の確保と住環境の改善及び良好な景観の形成を図ることを目的に、大牟田市中心市街地活性化エリア内において、老朽化した家屋等の解体費用の一部を補助する制度です。大牟田市が「老朽危険家屋」と判定したもので、条件を満たしたものに限り補助されます。

所有されている建物で、市に連絡を付けているが解体していないものは、一度ご相談ください。

●老朽危険家屋って？

市の方針、安全、安心の確保と住環境の改善及び良好な景観の形成を図ることを目的に、大牟田市中心市街地活性化エリア内において、老朽化した家屋等の解体費用の一部を補助する制度です。大牟田市が「老朽危険家屋」と判定したもので、条件を満たしたものに限り補助されます。

●申請はいつでもできるの？

市の方針、安全、安心の確保と住環境の改善及び良好な景観の形成を図ることを目的に、大牟田市中心市街地活性化エリア内において、老朽化した家屋等の解体費用の一部を補助する制度です。大牟田市が「老朽危険家屋」と判定したもので、条件を満たしたものに限り補助されます。

●補助額は最大でもどれくらい？

市の方針、安全、安心の確保と住環境の改善及び良好な景観の形成を図ることを目的に、大牟田市中心市街地活性化エリア内において、老朽化した家屋等の解体費用の一部を補助する制度です。大牟田市が「老朽危険家屋」と判定したもので、条件を満たしたものに限り補助されます。

●補助した土地に建物があるが…？

市の方針、安全、安心の確保と住環境の改善及び良好な景観の形成を図ることを目的に、大牟田市中心市街地活性化エリア内において、老朽化した家屋等の解体費用の一部を補助する制度です。大牟田市が「老朽危険家屋」と判定したもので、条件を満たしたものに限り補助されます。

※申請書は、大牟田市のホームページでもダウンロードできます。

※申請書の提出は、大牟田市のホームページでもダウンロードできます。

老朽危険家屋除却促進事業チラシ

大牟田市中心市街地老朽建築物除却促進事業

中心市街地活性化エリア内の、解体を応援します

補助額は、最大 75 万円！！

補助の対象となる費用は、2分の1を市が、残りの1/2を市が補助します。

補助対象となる費用

老朽化した建築物の解体に際しては、解体費用の補助を受けることができます。市が補助する費用は、解体費用の2分の1を市が、残りの1/2を市が補助します。

大牟田市が中心市街地活性化エリア内において、「老朽建築物」と判定した建築物について、解体等に係る費用の一部を補助します！！

対象地区の建築物は、構造及び用途に悪影響を及ぼしている老朽建築物の解体を促進し、更新を支援することによって、中心市街地の活性化を図ることを目的に、解体費用の一部を補助する制度です。大牟田市が「老朽建築物」と判定したもので、条件を満たしたものに限り補助されます。

補助対象地区は「中心市街地」であり、建築物の所在地が、建築物の所在地と一致する必要があります。

解体工事の補助申請は受け付けていますので、ご検討ください。

●老朽建築物って？

市の方針、安全、安心の確保と住環境の改善及び良好な景観の形成を図ることを目的に、大牟田市中心市街地活性化エリア内において、老朽化した建築物の解体費用の一部を補助する制度です。大牟田市が「老朽建築物」と判定したもので、条件を満たしたものに限り補助されます。

●申請はいつでもできるの？

市の方針、安全、安心の確保と住環境の改善及び良好な景観の形成を図ることを目的に、大牟田市中心市街地活性化エリア内において、老朽化した建築物の解体費用の一部を補助する制度です。大牟田市が「老朽建築物」と判定したもので、条件を満たしたものに限り補助されます。

●補助額は最大でもどれくらい？

市の方針、安全、安心の確保と住環境の改善及び良好な景観の形成を図ることを目的に、大牟田市中心市街地活性化エリア内において、老朽化した建築物の解体費用の一部を補助する制度です。大牟田市が「老朽建築物」と判定したもので、条件を満たしたものに限り補助されます。

●補助した土地に建物があるが…？

市の方針、安全、安心の確保と住環境の改善及び良好な景観の形成を図ることを目的に、大牟田市中心市街地活性化エリア内において、老朽化した建築物の解体費用の一部を補助する制度です。大牟田市が「老朽建築物」と判定したもので、条件を満たしたものに限り補助されます。

※申請書は、大牟田市のホームページでもダウンロードできます。

※申請書の提出は、大牟田市のホームページでもダウンロードできます。

中心市街地老朽建築物除却促進事業チラシ



事業を活用し解体した空家等

施策6 空き地及び空家等の適切な管理の促進

庁内関係部署や民間事業者等との連携・各種取組の利用促進をしていくことで、所有者が空き地及び空家等を適切に管理するための支援を行います。

【主な取組】

- ・所有者等自らによる空き地及び空家等の適切な管理の支援
- ・空き地及び空家等の管理代行事業者の周知・利用促進
- ・不法投棄防止対策の支援

施策7 空家法及び条例に基づく措置

周辺に悪影響を及ぼす空き地及び空家等に対し、空家法及び条例の規定に基づき改善指導を行います。また、周辺に悪影響を及ぼすおそれのある空家等は、空家法の改正に基づく新たな判断基準に基づき行政指導を行っていきます。措置の流れなど、「第5章 適切に管理されていない空き地及び空家等に対する措置（P36以降）」において、詳述します。

また、所有者が不明であったり相続人が不在の空家等に対し、関係団体や庁内関係部局との連携を図り、空家法や各種制度による対応を検討します。

【主な取組】

- ・空家法及び条例に基づく的確な措置の実施
- ・管理不全空家等への対応【新規】
- ・相続放棄・所有者不明の空き地・空家等への対応検討【新規】



条例周知チラシ（表）



条例周知チラシ（裏）

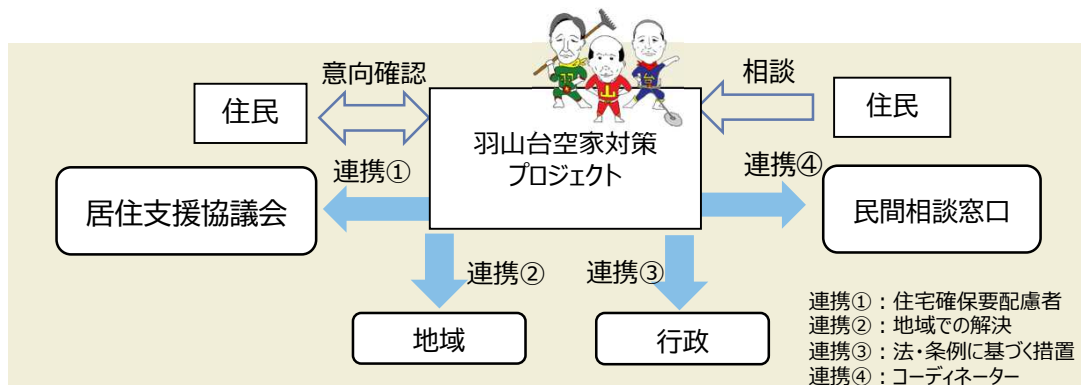
分野5 連携体制の強化

施策8 地域との連携

自治会や公民館などの関係団体と連携し各施策に取り組んでいきます。また、地域における相談窓口や問題解決のための推進役として空家等対策に取り組む人材を育成し、連携して対策を推進していきます。

【主な取組】

- ・地域、関係団体との連携による施策の実施
- ・空家等対策に取り組む人材の育成【新規】
- ・(再掲)羽山台校区から各地域へ空家等予防活動の普及
- ・(再掲)自治会・公民館へ巡回講座(座談会・セミナーなど)の実施【拡充】
- ・(再掲)小中学校等を対象とした出前講座の実施
- ・(再掲)「家ンディングノート」(羽山台住まいるノート)」の普及促進



【羽山台空家対策プロジェクトの推進体制】



地域の空家実態調査



小学校出前講座



市との情報共有

施策9 専門家団体や民間事業者との連携

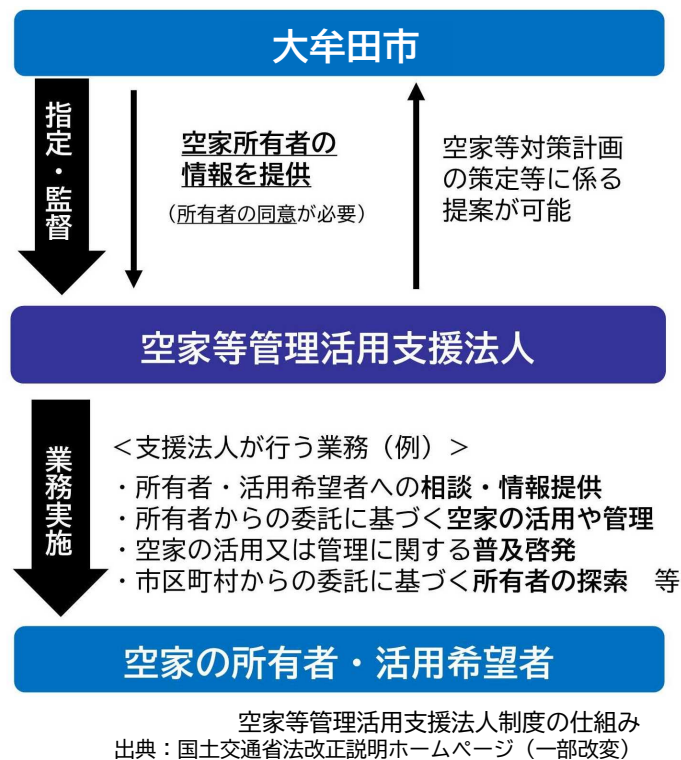
重点

空き地及び空家等に係わる問題は多岐にわたることが多く、所有者の1つ1つの悩みに寄り添って継続してフォローし、必要な専門家や民間事業者等につなげていく伴走型の相談体制が求められています。そのためにも専門家団体や民間事業者、行政間との情報共有方法などを再検討し、連携体制を強化します。

また、相談対応や活用に関する支援を行う空家等管理活用支援法人の指定を目指し、民間のノウハウを活かした空家等対策に連携して取り組むとともに、業務委託も検討します。

【主な取組】

- ・相談内容に応じた適切な支援体制の強化・周知
- ・関係団体との情報共有方法の強化【拡充】
- ・空家等管理活用支援法人の指定【新規】
- ・空家等管理活用支援法人への業務委託の検討【新規】



施策10 庁内関係部局との連携

各施策の実施に向けて、庁内関係各課の連携体制を強化します。

また、空き地及び空家等の対応を迅速かつ的確に行うため、空家等管理システムを活用し庁内関係各課での情報の共有を行います。さらに、相続人調査を共有して行うなど庁内関係各課が連携することにより事務の効率化・迅速化を図ります。

【主な取組】

- ・庁内関係各課の連携による迅速・的確な対応
- ・空家等管理システムを活用した庁内関係各課の連携【新規】
- ・相続人調査に係る庁内関係各課の連携【新規】

2 成果指標

成果指標	現状値※ ³ (令和6年度)	目標値 (令和11年度)	施策
1 セミナー等の開催	5回/年	7回/年※ ⁴	1,2 (周知・予防)
2 空家等の利活用件数(累積)	54件	84件※ ⁵	3 (利活用)
3 空き地に関する苦情解決率※ ¹	88%	91%※ ⁶	6 (適切な管理)
4 空家等の解体件数(累積)※ ²	300件	410件※ ⁷	5 (除却等)

※1 条例に基づいて指導した案件の解決率。

※2 老朽危険家屋等除却促進事業によるもの。

※3 令和6年度の見込み件数。

※4 セミナー1回/年及び巡回講座6回/年の計7回/年を目標とし、毎年達成を目指すもの。

※5 現状値(令和6年度見込み)から6件/年の累積。

※6 現状値から3ポイントの上積みを目指し、毎年達成を目指すもの。

※7 現状値(令和6年度見込み)から22件/年の累積。

3 ロードマップ

分野	令和7年度	令和8年度	令和9年度	令和10年度	令和11年度
1 所有者等の 当事者意識の 醸成と 理解促進	・広報おおむた、市のホームページ、FMたんとう等を活用した空き地及び空家等対策や取組の継続的な周知 ・市民向けセミナー、空き家所有者向け相談会の実施 ・空家等対策に関するチラシを(すべての)固定資産税納税通知書に同封【拡充】など 周知等の実施				
2 予防	・自治会・公民館へ巡回講座(座談会・セミナーなど)の実施【拡充】 ・「家ンディングノート」(羽山台住まいるノート)」の普及促進 協議・検討 啓発活動、巡回講座等の実施 上記以外の取組 実施				
3 利活用	・空家等のリフォーム補助(家財整理処分補助含む)の創設【新規】 ・地域の特性や立地適正化計画に応じた対策の推進【新規】 検討 補助事業等の実施 ・関係団体と連携した流通困難な空家等の面的整備の事業化検討 ・空家法に基づく空家等活用促進区域の指定の検討【新規】 ・中古住宅の取得者に対する優遇制度の検討【新規】 検討 実施 上記以外の取組 周知等の実施				
4 適切な管理	・除却促進事業の促進【拡充】 補助事業の促進 ・空家法及び条例に基づく的確な措置の実施 措置の実施 ・相続放棄・所有者不明の空き地・空家等への対応検討【新規】 検討 実施 上記以外の取組 周知等の実施				
5 連携体制の 強化	・空家等対策に取り組む人材の育成【新規】 ・羽山台校区から各地域へ空家等予防活動の普及 検討 実施 ・関係団体との情報共有方法の強化【拡充】 検討 再構築 ・空家等管理活用支援法人等の指定【新規】 ・空家等管理活用支援法人等への業務委託の検討【新規】 指定 実施 上記以外の取組 連携等の実施				

→ :「短期的」に優先して実施する施策【令和7～8年度中に実施・着手(検討を除く)】

→ :「中長期的」に実施する施策 → :予定

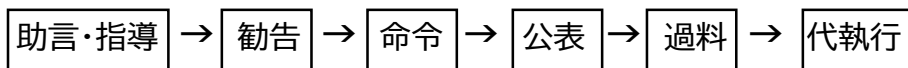
05 適切に管理されていない空き地及び空家等に対する措置

1 特定空き地及び特定空家等に対する措置

周辺に悪影響を及ぼす特定空き地及び特定空家等については、空家法及び条例による行政指導を行います。行政指導で改善が見込めない場合は、空家法及び条例に基づき、命令・代執行により安全性の確保を図ります。また、特定空家等が保安上著しく危険な状態にあり緊急に必要な措置を行う必要がある場合は緊急代執行を行います。

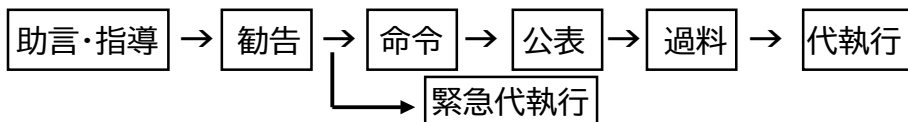
【特定空き地の措置の流れ】

条例による措置(行政指導＋行政処分)



【特定空家等の措置の流れ】

空家法による措置(行政指導＋行政処分)



※公表は条例による措置

【ポイント①】

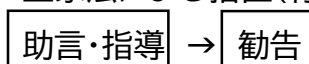
大牟田市空き地及び空家等の適正管理に関する条例の規定に基づき、市長は、命令を受けた者が正当な理由がなく当該命令に係る措置を履行しないときは、命令に従わなかった者の氏名及び住所等を公表することができます。

2 管理不全空家等に対する措置

周辺に悪影響を及ぼすおそれがある管理不全空家等については、法による助言・指導を行います。行政指導で改善が見込めない場合、法に基づき勧告を行います。

【管理不全空家等の措置の流れ】

空家法による措置(行政指導)



【ポイント②】

空家法の改正により、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態の空家等も、空家法に基づく行政指導が可能となりました。また、勧告まで至った管理不全空家等は、固定資産税等の住宅用地特例が除外となります。

3 準特定空き地及び準特定空家等に対する措置

周辺に悪影響を及ぼすおそれがある準特定空き地及び準特定空家等についても、条例による助言・指導を行います。

【準特定空き地及び準特定空家等の措置の流れ】

条例による措置(行政指導)

助言・指導 → 勧告

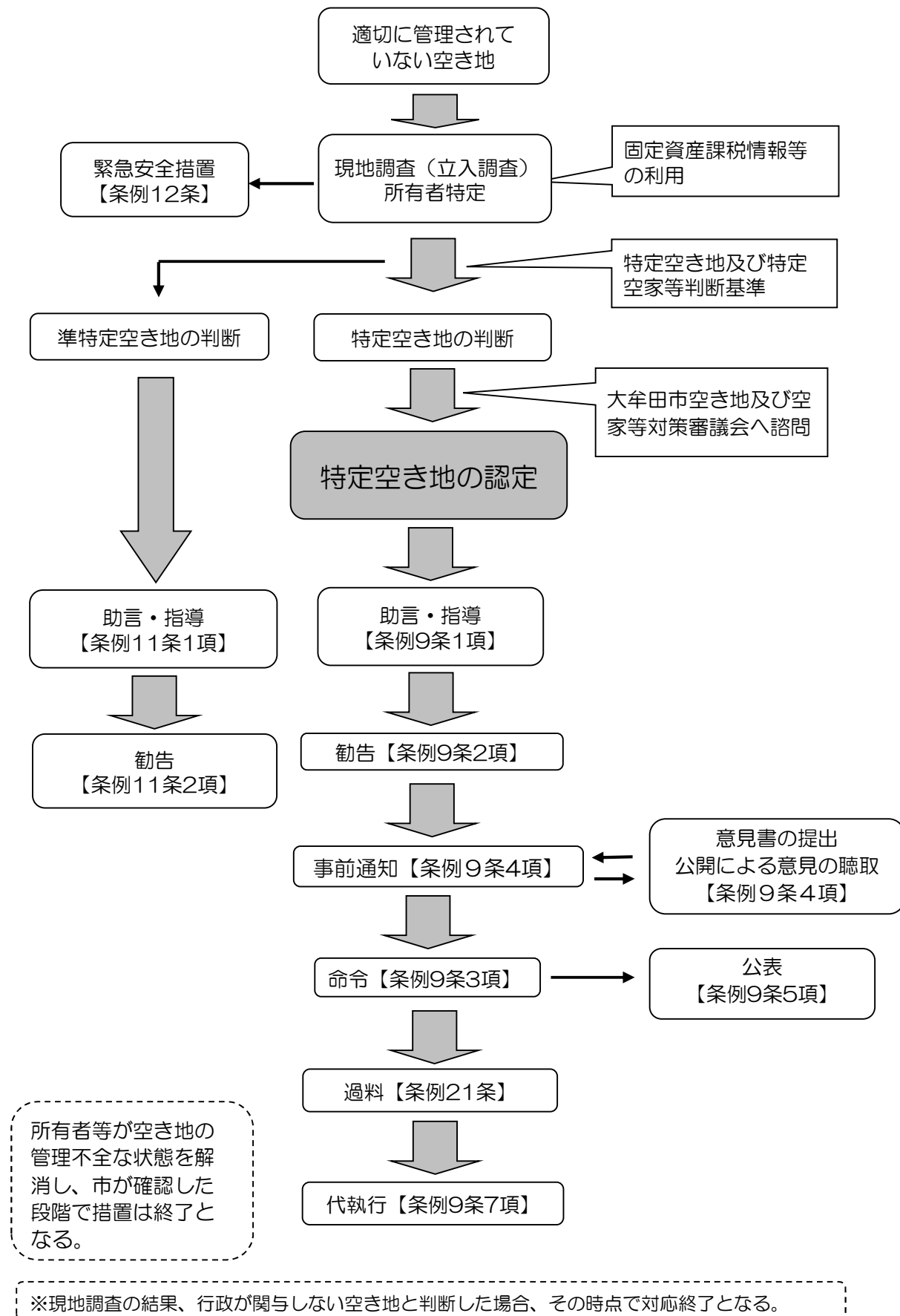
【ポイント③】

空家法では措置の対象とならない状態の空き地及び空家等に対しても、条例に基づく行政指導を通して、所有者等自らによる改善を促していきます。

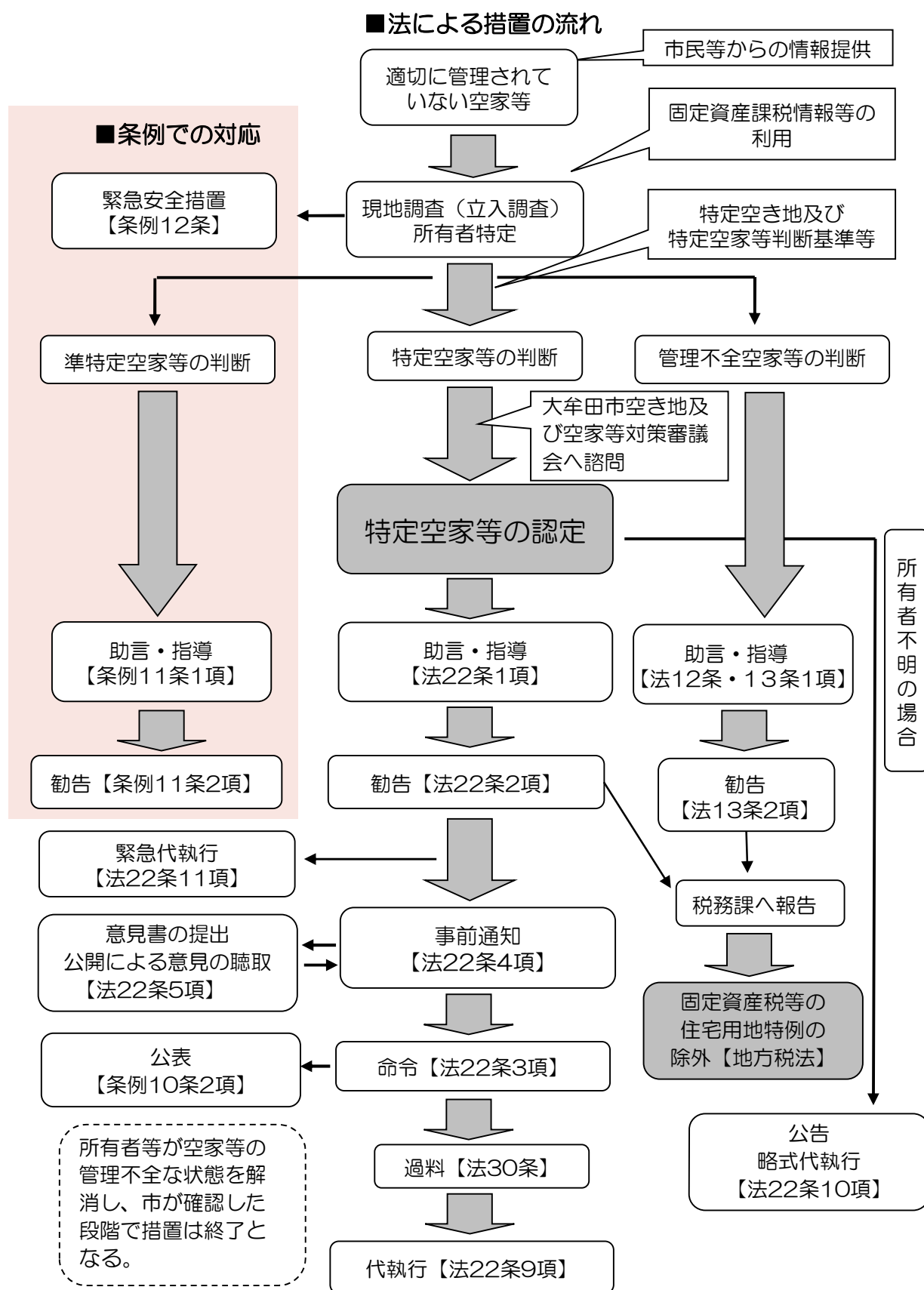
4 緊急安全措置

空き地及び空家等が著しく危険な状態にあり、そのまま放置しておくと、人の生命、身体又は財産に重大な損害を及ぼすおそれがあるときは、応急的な対応として、条例に基づき必要最低限の措置を講じることがあります。

■条例による特定空き地(準特定空き地)に対する措置のフロー図



■空家法及び条例による特定空家等(管理不全空家等及び準特定空家等)に対する措置のフロー図



※現地調査の結果、行政が関与しない空家等と判断した場合、その時点で対応終了となる。

資料編

○ 空家等対策の推進に関する特別措置法

目次

- 第1章 総則（第1条～第8条）
- 第2章 空家等の調査（第9条～第11条）
- 第3章 空家等の適切な管理に係る措置（第12条～第14条）
- 第4章 空家等の活用に係る措置（第15条～第21条）
- 第5章 特定空家等に対する措置（第22条）
- 第6章 空家等管理活用支援法人（第23条～第28条）
- 第7章 雑則（第29条）
- 第8章 罰則（第30条）
- 附則

第1章 総則

（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。第14条第2項において同じ。）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。

（国の責務）

第3条 国は、空家等に関する施策を総合的に策定し、及び実施する責務を有する。

2 国は、地方公共団体その他の者が行う空家等に関する取組のために必要となる情報の収集及び提供その他の支援を行うよう努めなければならない。

3 国は、広報活動、啓発活動その他の活動を通じて、空家等の適切な管理及びその活用の促進に関し、国民の理解を深めるよう努めなければならない。

（地方公共団体の責務）

第4条 市町村は、第7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して必要な措置を適切に講ずるよう努めなければならない。

- 2 都道府県は、第7条第1項に規定する空家等対策計画の作成及び変更並びに実施その他の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。

(空家等の所有者等の責務)

第5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とともに、国又は地方公共団体が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければならない。

(基本指針)

第6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) 所有者等による空家等の適切な管理について指針となるべき事項
 - (4) 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7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22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項から第11項まで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 前項第5号に掲げる事項には、次に掲げる区域内の区域であって、当該区域内の空家等の数及びその分布の状況、その活用の状況その他の状況からみて当該区域における経済的

社会的活動の促進のために当該区域内の空家等及び空家等の跡地の活用が必要となると認められる区域（以下「空家等活用促進区域」という。）並びに当該空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用の促進を図るための指針（以下「空家等活用促進指針」という。）に関する事項を定めることができる。

- (1) 中心市街地の活性化に関する法律（平成10年法律第92号）第2条に規定する中心市街地
- (2) 地域再生法（平成17年法律第24号）第5条第4項第8号に規定する地域再生拠点
- (3) 地域再生法第5条第4項第11号に規定する地域住宅団地再生区域
- (4) 地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律（平成20年法律第40号）第2条第2項に規定する重点区域
- (5) 前各号に掲げるもののほか、市町村における経済的社会的活動の拠点としての機能を有する区域として国土交通省令・総務省令で定める区域
- 4 空家等活用促進指針には、おおむね次に掲げる事項を定めるものとする。
 - (1) 空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用に関する基本的な事項
 - (2) 空家等活用促進区域における経済的社会的活動の促進のために活用することが必要な空家等の種類及び当該空家等について誘導すべき用途（第16条第1項及び第18条において「誘導用途」という。）に関する事項
 - (3) 前2号に掲げるもののほか、空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用を通じた経済的社会的活動の促進に関し必要な事項
- 5 空家等活用促進指針には、前項各号に掲げる事項のほか、特例適用建築物（空家等活用促進区域内の空家等に該当する建築物（建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第1号に規定する建築物をいう。以下この項及び第9項において同じ。）又は空家等の跡地に新築する建築物をいう。次項及び第10項において同じ。）について第17条第1項の規定により読み替えて適用する同法第43条第2項（第1号に係る部分に限る。次項において同じ。）の規定又は第17条第2項の規定により読み替えて適用する同法第48条第1項から第13項まで（これらの規定を同法第87条第2項又は第3項において準用する場合を含む。第9項において同じ。）の規定のただし書の規定の適用を受けるための要件に関する事項を定めることができる。
- 6 前項の第17条第1項の規定により読み替えて適用する建築基準法第43条第2項の規定の適用を受けるための要件（第9項及び第17条第1項において「敷地特例適用要件」という。）は、特例適用建築物（その敷地が幅員1.8メートル以上4メートル未満の道（同法第43条第1項に規定する道路に該当するものを除く。）に2メートル以上接するものに限る。）について、避難及び通行の安全上支障がなく、かつ、空家等活用促進区域内における経済的社会的活動の促進及び市街地の環境の整備改善に資するものとして国土交通省令で定める基準を参酌して定めるものとする。
- 7 市町村は、第3項に規定する事項を定めるときは、あらかじめ、当該空家等活用促進区域内の住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるものとする。
- 8 市町村（地方自治法（昭和22年法律第67号）第252条の19第1項の指定都市及び同法第252条の22第1項の中核市を除く。）は、第3項に規定する事項を定める場合において、市街化調整区域（都市計画法（昭和43年法律第100号）第7条第1項に規定する市街化調整区域をいう。第18条第1項において同じ。）の区域を含む空家等活用促進区域を定めるときは、あらかじめ、当該空家等活用促進区域の区域及び空家等活用促進指針に定める

事項について、都道府県知事と協議をしなければならない。

- 9 市町村は、空家等活用促進指針に敷地特例適用要件に関する事項又は第5項の第17条第2項の規定により読み替えて適用する建築基準法第48条第1項から第13項までの規定のただし書の規定の適用を受けるための要件（以下「用途特例適用要件」という。）に関する事項を記載するときは、あらかじめ、当該事項について、当該空家等活用促進区域内の建築物について建築基準法第43条第2項第1号の規定による認定又は同法第48条第1項から第13項まで（これらの規定を同法第87条第2項又は第3項において準用する場合を含む。第17条第2項において同じ。）の規定のただし書の規定による許可の権限を有する特定行政庁（同法第2条第35号に規定する特定行政庁をいう。以下この項及び次項において同じ。）と協議をしなければならない。この場合において、用途特例適用要件に関する事項については、当該特定行政庁の同意を得なければならない。
- 10 前項の規定により用途特例適用要件に関する事項について協議を受けた特定行政庁は、特例適用建築物を用途特例適用要件に適合する用途に供することが空家等活用促進区域における経済的社会的活動の促進のためにやむを得ないものであると認めるときは、同項の同意をすることができる。
- 11 空家等対策計画（第3項に規定する事項が定められたものに限る。第16条第1項及び第18条第1項において同じ。）は、都市計画法第6条の2の都市計画区域の整備、開発及び保全の方針及び同法第18条の2の市町村の都市計画に関する基本的な方針との調和が保たれたものでなければならない。
- 12 市町村は、空家等対策計画を定めたときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。
- 13 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。
- 14 第7項から前項までの規定は、空家等対策計画の変更について準用する。

（協議会）

- 第8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。

第2章 空家等の調査

（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22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、空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する事項に関し報告させ、又はその職員若しく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5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っ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って、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、空家等に工作物を設置している者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。以下この条、次条及び第15条において同じ。）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。

第3章 空家等の適切な管理に係る措置

(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。

(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)

第13条 市町村長は、空家等が適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認めるときは、当該状態にあると認められる空家等（以下「管理不全空家等」という。）の所有者等に対し、基本指針（第6条第2第3号に掲げる事項に係る部分に限る。）に即し、当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な措置をとるよう指導をすることができる。

- 2 市町村長は、前項の規定による指導をした場合において、なお当該管理不全空家等の状態が改善されず、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれ大きいと認めるときは、当該指導をした者に対し、修繕、立木竹の伐採その他の当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な具体的な措置について勧告することができる。

(空家等の管理に関する民法の特例)

第14条 市町村長は、空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、

家庭裁判所に対し、民法（明治29年法律第89号）第25条第1項の規定による命令又は同法第952条第1項の規定による相続財産の清算人の選任の請求をすることができる。

- 2 市町村長は、空家等（敷地を除く。）につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第264条の8第1項の規定による命令の請求をすることができる。
- 3 市町村長は、管理不全空家等又は特定空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第264条の9第1項又は第264条の14第1項の規定による命令の請求をすることができる。

第4章 空家等の活用に係る措置

（空家等及び空家等の跡地の活用等）

第15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。

（空家等の活用に関する計画作成市町村の要請等）

第16条 空家等対策計画作成した市町村（以下「計画作成市町村」という。）の長は、空家等活用促進区域内の空家等（第7条第4項第2号に規定する空家等の種類に該当するものに限る。以下この条において同じ。）について、当該空家等活用促進区域内の経済的社会的活動の促進のために必要があると認めるときは、当該空家等の所有者等に対し、当該空家等について空家等活用促進指針に定められた誘導用途に供するために必要な措置を講ずることを要請することができる。

- 2 計画作成市町村の長は、前項の規定による要請をした場合において、必要があると認めるときは、その要請を受けた空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する権利の処分についてのあっせんその他の必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

（建築基準法の特例）

第17条 空家等対策計画（敷地特例適用要件に関する事項が定められたものに限る。）が第7条第12項（同条第14項において準用する場合を含む。）の規定により公表されたときは、当該公表の日以後は、同条第6項に規定する特例適用建築物に対する建築基準法第43条第2項第1号の規定の適用については、同号中「利用者」とあるのは「利用者」と、「適合するもので」とあるのは「適合するもの又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）第7条第12項（同条第14項において準用する場合を含む。）の規定により公表された同条第1項に規定する空家等対策計画に定められた同条第6項に規定する敷地特例適用要件に適合する同項に規定する特例適用建築物で」とする。

- 2 空家等対策計画（用途特例適用要件に関する事項が定められたものに限る。）が第7条第12項（同条第14項において準用する場合を含む。）の規定により公表されたときは、当該公表の日以後は、同条第5項に規定する特例適用建築物に対する建築基準法第48条第1項から第13項までの規定の適用については、同条第1項から第11項まで及び第13項の規定のただし書の規定中「特定行政庁が」とあるのは「特定行政庁が、」と、「認め、」とあるのは「認めて許可した場合」と、同条第1項ただし書中「公益上やむを得ない」とあるのは「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）第7条第12項（同条第14項において準用する場合を含む。）の規定により公表された同条第1項に規定する空家等対策計画に定められた同条第9項に規定する用途特例適用要件（以下この条において「特例

適用要件」という。)に適合すると認めて許可した場合その他公益上やむを得ない」と、同条第2項から第11項まで及び第13項の規定のただし書の規定中「公益上やむを得ない」とあるのは「特例適用要件に適合すると認めて許可した場合その他公益上やむを得ない」と、同条第12項ただし書中「特定行政庁が」とあるのは「特定行政庁が、特例適用要件に適合すると認めて許可した場合その他」とする。

(空家等の活用の促進についての配慮)

第18条 都道府県知事は、第7条第12項(同条第14項において準用する場合を含む。)の規定により公表された空家等対策計画に記載された空家等活用促進区域(市街化調整区域に該当する区域に限る。)内の空家等に該当する建築物(都市計画法第4条第10項に規定する建築物をいう。以下この項において同じ。)について、当該建築物を誘導用途に供するため同法第42条第1項ただし書又は第43条第1項の許可(いずれも当該建築物の用途の変更に係るものに限る。)を求められたときは、第7条第8項の協議の結果を踏まえ、当該建築物の誘導用途としての活用の促進が図られるよう適切な配慮をするものとする。

2 前項に定めるもののほか、国の行政機関の長又は都道府県知事は、同項に規定する空家等対策計画に記載された空家等活用促進区域内の空家等について、当該空家等を誘導用途に供するため農地法(昭和27年法律第229号)その他の法律の規定による許可その他の処分を求められたときは、当該空家等の活用の促進が図られるよう適切な配慮をするものとする。

(地方住宅供給公社の業務の特例)

第19条 地方住宅供給公社は、地方住宅供給公社法(昭和40年法律第124号)第21条に規定する業務のほか、空家等活用促進区域内において、計画作成市町村からの委託に基づき、空家等の活用のために行う改修、当該改修後の空家等の賃貸その他の空家等の活用に関する業務を行うことができる。

2 前項の規定により地方住宅供給公社が同項に規定する業務を行う場合における地方住宅供給公社法第49条の規定の適用については、同条第3号中「第21条に規定する業務」とあるのは、「第21条に規定する業務及び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19条第1項に規定する業務」とする。

(独立行政法人都市再生機構の行う調査等業務)

第20条 独立行政法人都市再生機構は、独立行政法人都市再生機構法(平成15年法律第100号)第11条第1項に規定する業務のほか、計画作成市町村からの委託に基づき、空家等活用促進区域内における空家等及び空家等の跡地の活用により地域における経済的社会的活動の促進を図るために必要な調査、調整及び技術の提供の業務を行うことができる。

(独立行政法人住宅金融支援機構の行う援助)

第21条 独立行政法人住宅金融支援機構は、独立行政法人住宅金融支援機構法(平成17年法律第82号)第13条第1項に規定する業務のほか、市町村又は第23条第1項に規定する空家等管理活用支援法人からの委託に基づき、空家等及び空家等の跡地の活用の促進に必要な資金の融通に関する情報の提供その他の援助を行うことができる。

第5章 特定空家等に対する措置

第22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

- 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の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、過失がなくてその措置を命ぜられるべき者（以下この項及び次項において「命令対象者」という。）を確知することができないとき（過失がなくて第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、当該命令対象者の負担において、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（以下この項及び次項において「措置実施者」という。）にその措置を行わせることができる。この場合においては、市町村長は、その定めた期限内に命令対象者におい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措置実施者がその措置を行い、当該措置に要した費用を徴収する旨を、あらかじめ公告しなければならない。
 - 11 市町村長は、災害その他非常の場合において、特定空家等が保安上著しく危険な状態にある等当該特定空家等に関し緊急に除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとる必要があると認めるときで、第3項から第8項までの規定により当該措置をとることを命ずるいとまがないときは、これらの規定にかかわらず、当該特定空家等に係る命令対象者の負担において、その措置を自ら行い、又は措置実施者に行

わせることができる。

- 12 前2項の規定により負担させる費用の徴収については、行政代執行法第5条及び第6条の規定を準用する。
- 13 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。
- 14 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。
- 15 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。
- 16 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。
- 17 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。

第6章 空家等管理活用支援法人

（空家等管理活用支援法人の指定）

第23条 市町村長は、特定非営利活動促進法（平成10年法律第7号）第2条第2項に規定する特定非営利活動法人、一般社団法人若しくは一般財団法人又は空家等の管理若しくは活用を図る活動を行うことを目的とする会社であって、次条各号に掲げる業務を適正かつ確実に行うことができると認められるものを、その申請により、空家等管理活用支援法人（以下「支援法人」という。）として指定することができる。

- 2 市町村長は、前項の規定による指定をしたときは、当該支援法人の名称又は商号、住所及び事務所又は営業所の所在地を公示しなければならない。
- 3 支援法人は、その名称若しくは商号、住所又は事務所若しくは営業所の所在地を変更するときは、あらかじめ、その旨を市町村長に届け出なければならない。
- 4 市町村長は、前項の規定による届出があったときは、当該届出に係る事項を公示しなければならない。

（支援法人の業務）

第24条 支援法人は、次に掲げる業務を行うものとする。

- (1) 空家等の所有者等その他空家等の管理又は活用を行おうとする者に対し、当該空家等の管理又は活用の方法に関する情報の提供又は相談その他の当該空家等の適切な管理又はその活用を図るために必要な援助を行うこと。
- (2) 委託に基づき、定期的な空家等の状態の確認、空家等の活用のために行う改修その他の空家等の管理又は活用のため必要な事業又は事務を行うこと。
- (3) 委託に基づき、空家等の所有者等の探索を行うこと。
- (4) 空家等の管理又は活用に関する調査研究を行うこと。
- (5) 空家等の管理又は活用に関する普及啓発を行うこと。
- (6) 前各号に掲げるもののほか、空家等の管理又は活用を図るために必要な事業又は事務を行うこと。

（監督等）

第25条 市町村長は、前条各号に掲げる業務の適正かつ確実な実施を確保するため必要が

あると認めるときは、支援法人に対し、その業務に関し報告をさせることができる。

- 2 市町村長は、支援法人が前条各号に掲げる業務を適正かつ確実に実施していないと認めるときは、支援法人に対し、その業務の運営の改善に関し必要な措置を講ずべきことを命ずることができる。
- 3 市町村長は、支援法人が前項の規定による命令に違反したときは、第23条第1項の規定による指定を取り消すことができる。
- 4 市町村長は、前項の規定により指定を取り消したときは、その旨を公示しなければならない。

(情報の提供等)

第26条 国及び地方公共団体は、支援法人に対し、その業務の実施に関し必要な情報の提供又は指導若しくは助言をするものとする。

- 2 市町村長は、支援法人からその業務の遂行のため空家等の所有者等を知る必要があるとして、空家等の所有者等に関する情報（以下この項及び次項において「所有者等関連情報」という。）の提供の求めがあったときは、当該空家等の所有者等の探索に必要な限度で、当該支援法人に対し、所有者等関連情報を提供するものとする。
- 3 前項の場合において、市町村長は、支援法人に対し所有者等関連情報を提供するときは、あらかじめ、当該所有者等関連情報を提供することについて本人（当該所有者等関連情報によって識別される特定の個人をいう。）の同意を得なければならない。
- 4 前項の同意は、その所在が判明している者に対して求めれば足りる。

(支援法人による空家等対策計画の作成等の提案)

第27条 支援法人は、その業務を行うために必要があると認めるときは、市町村に対し、国土交通省令・総務省令で定めるところにより、空家等対策計画の作成又は変更をすることを提案することができる。この場合においては、基本指針に即して、当該提案に係る空家等対策計画の素案を作成して、これを提示しなければならない。

- 2 前項の規定による提案を受けた市町村は、当該提案に基づき空家等対策計画の作成又は変更をするか否かについて、遅滞なく、当該提案をした支援法人に通知するものとする。この場合において、空家等対策計画の作成又は変更をしないこととするときは、その理由を明らかにしなければならない。

(市町村長への要請)

第28条 支援法人は、空家等、管理不全空家等又は特定空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、市町村長に対し、第14条各項の規定による請求をするよう要請することができる。

- 2 市町村長は、前項の規定による要請があった場合において、必要があると認めるときは、第14条各項の規定による請求をするものとする。
- 3 市町村長は、第1項の規定による要請があった場合において、第14条各項の規定による請求をする必要がないと判断したときは、遅滞なく、その旨及びその理由を、当該要請をした支援法人に通知するものとする。

第7章 雑則

第29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。

第8章 罰則

第30条 第22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項の規定による報告をせず、若しくは虚偽の報告をし、又は同項の規定による立入調査を拒み、妨げ、若しくは忌避した者は、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。

○ 大牟田市空き地及び空家等の適正管理に関する条例

(目的)

第1条 この条例は、空き地及び空家等の適正な管理に関し必要な事項を定めることにより、空き地及び空家等が人の生命、身体又は財産に被害を与えることを防止するとともに、地域の良い生活環境の保全を図り、もって安全で安心な魅力ある地域社会の実現に寄与することを目的とする。

(定義)

第2条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- (1) 空き地 市内に所在する現に人が使用していない土地(空家等を除く。)をいう。
- (2) 空家等 市内に所在する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。)第2条第1項に規定する空家等をいう。
- (3) 市民等 市内に居住し、通勤し、又は通学する者及び市内に事務所、事業所等を有する法人その他の団体をいう。
- (4) 所有者等 空き地又は空家等を所有し、又は管理する者をいう。
- (5) 特定空き地 そのまま放置すれば立木又は工作物の倒壊等により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、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と認められる空き地をいう。
- (6) 特定空家等 市内に所在する法第2条第2項に規定する特定空家等をいう。

(所有者等の責務)

第3条 所有者等は、その管理すべき空き地又は空家等が市民等の安全又は生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある状態(以下「管理不全な状態」という。)にならないよう自らの責任において適正にこれを管理しなければならない。

(市の責務)

第4条 市は、空き地及び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、空き地及び空家等に関する対策についての計画(以下「空き地及び空家等対策計画」という。)を定めるものとする。

(民事による解決との関係)

第5条 この条例の規定は、管理不全な状態である空き地又は空家等の所有者等と隣人その他の者との間で、民事による解決を図ることを妨げるものではない。

(情報の提供)

第6条 市民等は、管理不全な状態である空き地又は空家等を発見したときは、速やかに市長にその情報を提供するよう努めるものとする。

(空き地及び空家等の立入調査等)

第7条 市長は、前条の規定により空き地に係る情報の提供を受けたとき、又は自ら発見したときは、この条例の施行に必要な限度において、当該空き地の所有者等の所在等を調査し、又は当該空き地の管理不全な状態の程度について、当該空き地に職員を立ち入らせ調査させることができる。

2 市長は、前条の規定により空家等に係る情報の提供を受けたとき、又は自ら発見したときは、法第9条の規定に基づき、当該空家等について立入調査等を行うことができる。

3 市長は、第1項の規定により立入調査を行う場合は、その5日前までに、当該空き地の所有

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1項の規定により立入調査を行う職員は、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1項の規定による立入調査等の権限は、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。

(大牟田市空き地及び空家等対策審議会への諮問)

第8条 市長は、前条第1項又は第2項の規定により空き地又は空家等の立入調査等を行った結果、特定空き地又は特定空家等に該当すると認めようとするときは、あらかじめ大牟田市空き地及び空家等対策審議会に諮問するものとする。

(特定空き地に対する措置)

第9条 市長は、空き地が特定空き地であると認めるときは、その所有者等に対し、必要な措置を講じるよう助言又は指導を行うことができる。

2 市長は、前項の助言又は指導を行ったにもかかわらず、当該特定空き地の状態が改善されない場合は、その所有者等に対し、相当の期限を定めて必要な措置を講じるよう勧告することができる。

3 市長は、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、当該勧告を受けた者に対し、相当の期限を定めて当該勧告に係る措置を講じるよう命じることができる。

4 法第22条第4項から第8項までの規定は、前項の規定により命令をする場合について準用する。この場合において、大牟田市行政手続条例（平成8年条例第20号）第3章（第12条及び第14条を除く。）の規定は、適用しない。

5 市長は、第3項の規定による命令を受けた者が正当な理由がなく当該命令に係る措置を履行しないときは、次に掲げる事項を公表することができる。

(1) 命令の対象である空き地の所在地

(2) 命令に従わなかった者の氏名及び住所（法人にあっては、その名称、代表者の氏名及び主たる事務所の所在地）

(3) 命令の内容

(4) その他市長が必要と認める事項

6 市長は、前項の規定による公表をしようとするときは、あらかじめ当該命令を受けた者に意見を述べる等の機会を与えなければならない。

7 市長は、第3項の規定による命令を受けた者が当該命令に係る措置を履行しない場合において、他の手段によってその履行を確保することが困難であり、かつ、その不履行を放置することが著しく公益に反すると認められるときは、行政代執行法（昭和23年法律第43号）の定めるところにより、自ら必要な措置を行い、又は第三者にこれを行わせ、その費用を当該命令を受けた者から徴収することができる。

(特定空家等に対する措置)

第10条 市長は、空家等が特定空家等であると認めるときは、法第22条に定めるところにより措置を講じるものとする。

2 市長は、法第22条第3項の規定による命令を受けた者が正当な理由がなく当該命令に係る措置を履行しないときは、当該命令の対象である空家等の所在地及び前条第5項第2号から第4号までに掲げる事項を公表することができる。

3 前条第6項の規定は、前項の公表について準用する。

(市民等の安全又は周辺の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある空き地及び空家等に対する措置等)

第11条 市長は、第7条第1項又は第2項の規定により空き地又は空家等の立入調査等を行った結果、当該空き地又は空家等が次に掲げる場合に該当するときは、その所有者等に対し、必要な措置を講じるよう助言又は指導を行うことができる。

(1) 特定空き地又は特定空家等に準じる状態にある場合

(2) 次に掲げる場合のいずれかに該当し、市民等の安全又は周辺の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある場合

ア 雑草が隣地にはみ出している場合、又は道路上にはみ出し通行者及び車両の通行の妨げとなっている場合

イ 雑草が繁茂している場合

(3) その他市民等の安全又は周辺の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある場合

2 市長は、前項の助言又は指導を行ったにもかかわらず、当該空き地又は空家等の状態が改善されない場合は、その所有者等に対し、相当の期限を定めて、必要な措置を講じるよう勧告することができる。

(緊急安全措置)

第12条 市長は、空き地又は空家等が著しく危険な状態にあり、その状態を放置することにより、人の生命、身体又は財産に重大な被害を及ぼすおそれがあると認めるときは、法令に違反しない限りにおいて、当該危険な状態を解消するために必要な最低限度の措置を講じることができる。

2 市長は、前項の措置を講じたときは、当該空き地又は空家等の所有者等から当該措置に係る費用を徴収することができる。

(関係機関との連携)

第13条 市長は、空き地又は空家等の管理不全な状態を解消するために必要があると認めるときは、警察その他の関係機関に必要な協力を求めるものとする。

(大牟田市空き地及び空家等対策審議会の設置)

第14条 次に掲げる事項について調査審議し、答申を行うため、地方自治法（昭和22年法律第67号）第138条の4第3項の規定に基づき、附属機関として大牟田市空き地及び空家等対策審議会（以下「審議会」という。）を置く。

(1) 空き地及び空家等対策計画の策定、変更及び推進に関する事項

(2) 第8条の規定による諮問に関する事項

(3) その他空き地及び空家等に関する対策について必要な事項

(審議会の組織)

第15条 審議会は、委員12人以内をもって組織する。

2 委員は、次に掲げる者のうちから、市長が任命する。

(1) 学識経験を有する者

(2) 福祉に関する団体の代表者又はその団体の推薦を受けた者

(3) 地域団体の代表者又はその団体の推薦を受けた者

(4) 市消防職員

(5) その他市長が適当と認める者

(審議会の委員の任期)

第16条 委員の任期は、2年とする。ただし、補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

2 委員は、再任されることができる。

(審議会の会長及び副会長)

第17条 審議会に会長及び副会長各1人を置き、委員の互選により定める。

2 会長は、会務を総理し、審議会を代表する。

3 副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるとき、又は会長が欠けたときは、その職務を代理する。

(審議会の会議)

第18条 審議会の会議は、会長が招集し、その議長となる。

2 審議会の会議は、委員の過半数の出席がなければ開くことができない。

3 審議会の議事は、出席委員の過半数で決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。

4 会長は、必要があると認めるときは、審議会の会議に関係者の出席を求め、その意見を聴き、又は資料の提出を求めることができる。

(除斥)

第19条 委員は、自己若しくは父母、祖父母、配偶者、子、孫若しくは兄弟姉妹の一身上に関する事件又は自己若しくはこれらの者の従事する業務に直接の利害関係がある事件については、その議事に参与することができない。

(補則)

第20条 この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

(過料)

第21条 第9条第3項の規定による命令を受けたにもかかわらず、正当な理由なく当該命令に係る措置を講じない者は、5万円以下の過料に処する。

付 則**(施行期日)**

1 この条例は、平成29年4月1日から施行する。ただし、第4条、第14条(第2号を除く。)及び第15条から第19条まで並びに付則第3項及び付則第4項の規定は、同年1月1日から施行する。

(大牟田市空き地等の雑草等の除去に関する条例の廃止)

2 大牟田市空き地等の雑草等の除去に関する条例(平成6年条例第23号)は、廃止する。

(大牟田市附属機関設置条例の一部改正)

3 大牟田市附属機関設置条例(平成25年条例第43号)の一部を次のように改正する。
別表第1大牟田市空家等対策協議会の項を削る。

(経過措置)

4 付則第1項ただし書に規定する規定の施行の際現に前項の規定による改正前の大牟田市附属機関設置条例(以下「改正前の附属機関設置条例」という。)の規定により大牟田市空家等対策協議会の委員に任命され、又は会長若しくは副会長に互選されている者は、第15条第2項及び第17条第1項の規定により大牟田市空き地及び空家等対策審議会の委員に任命され、又は会長若しくは副会長に互選されたものとみなす。この場合において、第15条第2項の規定により委員に任命されたものとみなされる者の任期は、改正前の附属機関設置条例の規定により委員に任命されている者の任期の残任期間とする。

○ 大牟田市空き地及び空家等対策審議会(概要)

(設置)

空き地及び空家等対策計画の策定及び審議において専門的な見解や地域の実情等について幅広い議論を行い、空き地及び空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進するための審議会を設置する。

また、この審議会を附属機関と位置づけ、執行機関の要請により行政機関のために必要な調査審議を行うこととし、法定協議会の必須構成員である市長を除いた任意の審議会とする。

(主な審議事項)

- (1) 空き地及び空家等対策計画の策定、変更及び推進に関する事項
- (2) 条例第8条の規定による諮問に関する事項
- (3) その他空き地及び空家等に関する対策について必要な事項

(組織)

役職名	部門	氏名	所属
会長	法務	竹本 安伸	福岡県司法書士会
副会長	建築	佐土原 洋平	有明工業高等専門学校
委 員	建築	李 家珍	福岡県建築士事務所協会
	法務	池端 祥久	福岡県弁護士会
	不動産	川添 健一	福岡県宅地建物取引業協会
	福祉	大迫 孝博	大牟田市社会福祉協議会
	福祉	江崎 正俊	大牟田市民生委員・児童委員協議会
	地域住民	井形 陽一	大牟田市校区コミュニティ連絡協議会
	防災	松下 博一	大牟田市消防署
	防犯	川口 剣聖	大牟田警察署

○ 大牟田市空き地及び空家等対策検討委員会(概要)

(設置)

本市において、適切な管理が行われていない空き地、空家等が防災、衛生、景観等の市民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、「空家等対策の推進に関する特別措置法」及び「大牟田市空き地及び空家等の適正管理に関する条例」に基づき、市民の生命、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、あわせて空き地、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進するため、大牟田市空き地及び空家等対策検討委員会を設置する。

(所掌事務)

1. 大牟田市空き地及び空家等対策計画の作成及び推進に関すること。
2. 空き地、空家等の所有者等からの相談体制の整備に関すること。
3. 空き地、空家等の所有者等の特定に関すること。
4. その他空き地、空家等対策の推進に関し必要なこと。

(組織)

役職名	部名	職名
委員長	都市整備部	都市整備部副部長
副委員長	環境部	環境部副部長
委員	防災危機管理室	防災危機管理室副室長
	まちなか活性化推進室	まちなか活性化推進室長
	企画総務部	総合政策課長
		広報課長
	市民部	税務課長
	市民協働部	地域コミュニティ推進課長
	都市整備部	建築住宅課長
	環境部	環境業務課長
		環境保全課長
	保健福祉部 福祉支援室	福祉課長
		福祉課総合相談担当課長
	消防本部	予防課長

(その他)

委員会に所掌事務に関する具体的事項についての調査、研究を行うため、ワーキンググループを置く。

○ 福岡県空家対策連絡協議会(概要)

(設置)

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、県、市町村及び関係団体が一体となり、空家等の適正管理や利活用の促進等の対策を総合的に推進していくことを目的とする。

(活動内容)

- ① 空家等に関する課題及び情報の共有。
- ② 空家等の適正な管理及び活用の促進に関する仕組み及び方策の検討。
- ③ その他協議会の目的を達成するために必要な活動。

(作業部会)

協議会を円滑に推進するために、空家の適切な管理及び有効活用のための作業部会を置くことができる。

(協議会会員)

福岡県	総務部	税務課長
		消防防災指導課長
	企画・地域振興部	政策支援課長
		行財政支援課長
	保健医療介護部	生活衛生課長
		高齢者地域包括ケア推進課長
		介護保険課長
	環境部	廃棄物対策課長
	建築都市部	都市計画課長
		建築指導課長
		住宅計画課長
	教育庁教育振興部	義務教育課長
	警察本部生活安全部	生活安全総務課長
	県土整備部	各県土整備事務所長
市町村	県内 60市町村	
関係団体	(公社)福岡県宅地建物取引業協会、(公社)全日本不動産協会福岡県本部、福岡中小建設業協同組合、(一社)日本住宅リフォーム産業協会九州支部、(公社)福岡県建築士会、福岡県司法書士会、(一財)福岡県建築住宅センター、福岡県土地家屋調査士会、福岡県行政書士会、(公社)福岡県不動産鑑定士協会	

(その他)

委員会に所掌事務に関する具体的事項についての調査、研究を行うため、ワーキンググループを置く。

○空き地及び空家等に関する相談窓口

空き地及び空家等の所有者等または地域住民等からの相談に迅速かつ適切に対応するため、空き地及び空家等の「雑草又は立竹木」に関する相談窓口を「環境保全課」に設置しています。また、空家等の「建築物や工作物等」に関する相談窓口を「建築住宅課」に設置しています。空き地及び空家等のごみの散乱や固定資産税等の相談内容については、各担当課にて対応しています。

■市役所の主な相談窓口一覧

主な相談内容	相談担当課
空き地に関する事(空き地相談窓口)	環境保全課
空家等に関する事(空家等相談窓口)	建築住宅課
法定外・市道通行上の支障に関する事	土木管理課
ごみの散乱等に関する事	環境業務課
防火に関する事	消防本部予防課
市税(固定資産税)に関する事	税務課

○第3次大牟田市空き地及び空家等対策計画策定経過

■令和6年度策定経過

No	月	日	審議会	検討委員会	WG	議題等
①	4	25			第1回	対策計画(素案)の検討
②	5	17			第2回	対策計画(素案)の検討
③	6	28			第3回	対策計画(素案)の検討
④	8	1			第4回	対策計画(素案)の検討
⑤	8	8		第2回		対策計画(素案)について
⑥	9	2	第1回			対策計画(素案)について
⑦	9	11			第5回	対策計画(案)の検討
⑧	10	4		第3回		対策計画(案)について
⑨	11	11	第2回			対策計画(案)について
⑩	11	28				副部長等会議
⑪	12	3				都市環境経済委員会
⑫	12月24日～1月31日 対策計画(案)に係る市民意見募集の実施					
⑬	2	6		第4回		市民意見募集の結果、対策計画(最終案)について
⑭	2	10				経営会議
⑮	2	13	第3回			市民意見募集の結果、対策計画(最終案)について
⑯	2	25				都市環境経済委員会

■空き地及び空家等対策審議会



■空き地及び空家等対策検討委員会



○第2次対策計画の実施状況(P19,P20参照)

分野	1	所有者等の意識の涵養と理解増進				
施策	1	市民への情報発信、所有者等の当事者意識の醸成				
		空き地及び空家等は私有の財産であり、所有者等が適切に維持管理すべきものです。所有者等自らが空き地及び空家等の問題を認識し、利活用の可能性、予防対策及び適切な維持管理の必要性を理解してもらうことが重要です。このため、様々なツールを活用した取組みの周知に努めます。				
成果指標	セミナー等の開催					
	基準値 (H30年度)	2回/年	目標値 (R6年度)	7回/年	実績値 (R2～R6年度見込み)	平均 4回/年
主な取組内容等						
【主な取組内容】 ・広報おおむたや本市ホームページ、SNS等で各取組の情報を発信しました。 ・空き家・終活セミナーや地域住民を対象とした座談会を実施しました。 ・市外在住の固定資産税納税者へ相談窓口や空家等対策の周知チラシを送付しました。						
【今後の方向性】 ・市民への情報発信を行い、さらなる所有者等の当事者意識の醸成を図ります。 ・自治会や公民館など高齢者世帯がより身近な場所での啓発に取り組みます。						
第3次対策計画への反映		分野1～5				

分野	2	相談窓口の充実と情報提供				
施策	2	関係団体との連携による「相談窓口」の充実と情報提供				
		所有者等が抱える空き地及び空家等の悩みに応えるため、平成30年9月にありあけ不動産ネット協同組合と協定を結び、空き地及び空家等に関する相談窓口が開設されたところです。 今後、様々な相談内容に対応する体制が求められるため、関係団体と連携し、利活用を含め、多様な視点での相談対応の充実に努めます。				
成果指標	—					
	基準値 (H30年度)	—	目標値 (R6年度)	—	実績値 (R6年度)	—
主な取組内容等						
【主な取組内容】 ・空き家・空き地相談窓口の周知を図り、R2～R5年度で平均343件/年の相談を受けています。						
【今後の方向性】 ・複合的な問題を抱える所有者等にも対応するため、関係団体との情報提供方法等を再構築し、伴走型の相談体制の再構築を目指します。						
第3次対策計画への反映		分野5				

分野	3	流通・利活用の促進				
施策	3	空家等の流通・利活用の促進				
		老朽化する空家等の増加を抑制するため、流通を支援する取組みや住宅ストック改善など、利用可能な空家等が積極的に利活用される仕組みが必要です。 空家等の流通や情報提供の仕組みを検討するとともに、住宅確保用配慮者への賃貸、定住・移住者のための受け皿としての利活用やリノベーションによる多様な利活用方法の情報提供などを行います。				
成果指標	空家等の利活用件数(累積)					
	基準値 (H30年度)	24件	目標値 (R6年度)	56件	実績値 (R6年度 見込み)	48件
主な取組内容等						
【主な取組内容】 ・居住支援協議会と連携し、住宅確保要配慮者に対する住宅へ活用しました。 （R2年度2件、R3年度8件、R4年度5件、R5年度4件、R6年度5件(10月末時点)） ・空家等の利活用マッチングサイトを民間と連携し開設しました。 ・リノベーション事例集など市のホームページに掲載しました。						
【今後の方向性】 ・多様な利活用方法や利活用に関する支援制度の情報提供を行います。 ・リフォームや家財整理処分等の支援制度を創設します。 ・流通困難な空家等の小規模の面的整備の事業化に取り組みます。						
第3次対策計画への反映		分野3				

分野	3	流通・利活用の促進				
施策	4	空き地活用の検討				
		空き地は、適切に管理されることなく放置されると地域の生活環境の悪化や防犯上の問題などが生じるおそれもあることから、所有者等による適正管理が求められます。 また、空き地の活用という視点も必要であることから、管理不全な空き地などについて、所有者等の意向と地域の要望(コミュニティスペース等)が合致する場合は、地域団体などが空き地の活用に向けた可能性の検討などを行います。				
成果指標	—					
	基準値 (H30年度)	—	目標値 (R6年度)	—	実績値 (R6年度)	—
主な取組内容等						
【主な取組内容】 ・民間と連携し空き地や空家等の利活用ワークショップを開催しました。						
【今後の方向性】 ・引き続き民間や地域と連携し、空き地の活用の検討に取り組みます。						
第3次対策計画への反映		分野3				

分野	4	予防対策の促進				
施策	5	空家等の予防対策の促進				
		新たな空家等の発生を抑制するため、現在住んでいる住宅や将来所有することになる住宅が空家等になる前に、所有者等自らが事前に予防対策を検討しておくことが重要です。 地域住民を対象とした座談会や高齢者やその家族と接する機会が多い団体と連携した啓発活動を実施します。また、地域における空家等予防活動への支援等を行います。				
成果指標	セミナー等の開催					
	基準値 (H30年度)	2回/年	目標値 (R6年度)	7回/年	実績値 (R2～R6年度見込み)	平均 4回/年
主な取組内容等						
【主な取組内容】 ・羽山台校区と連携し、座談会開催や家ネディングノートの周知など様々な予防活動を実施しました。 ・地域包括センター等との会議を開催し情報共有や連携を図りました。 【今後の方向性】 ・自治会・公民館単位での予防対策の啓発活動を積極的に行います。 ・羽山台校区以外の校区への予防活動の普及に取り組みます。						
第3次策計画への反映		分野2				

分野	5	適切な管理の促進				
施策	6	空き地及び空家等の適切な管理の促進				
		利用可能な空き地及び空家等であっても管理を放棄すれば、利活用が困難になるほか、住環境にも悪影響を与えることから、適切な管理が重要です。民間事業者等と連携し、管理不全な空き地及び空家等の解消に努めます。また、地域における適切な管理体制の仕組みを構築します。				
成果指標	空き地に関する苦情解決率					
	基準値 (H30年度)	73%	目標値 (R6年度)	91%	実績値 (R5年度)	88%
主な取組内容等						
【主な取組内容】 ・草刈機の貸し出しサービスを行いました。(R2年度241件259台、R3年度件254件282台、R4年度236件260台、R5年度214件233台) ・除草事業者等との連携し見積り先のリストを送付するなどして適切な管理を促進しました。 【今後の方向性】 ・引き続き草刈機の貸し出しサービスを行うとともに、除草事業者等と連携します。 ・管理不全な空き地及び空家等の発生抑制のため早期に対策に取り組むよう意識啓発を行います。						
第3次対策計画への反映		分野4				

分野	5	適切な管理の促進				
施策	7	法及び条例に基づく措置				
		法や条例により、周辺に悪影響を及ぼす空き地及び空家等に対し、行政指導や処分を行うことが可能となりました。よって、法及び条例の規定に基づく的確な措置を行うことで、実効性のある改善指導を行います。				
成果指標	老朽化した空家(Dランク)の件数					
	基準値 (H30年度)	403件	目標値 (R6年度)	253件	実績値 (R6年度 見込み)	263件
主な取組内容等						
【主な取組内容】 ・空家法及び条例に基づく措置を行いました。(特定空家等の認定指導5件など) 【今後の方向性】 ・空家法及び条例に基づく的確な措置の実施、管理不全空家等への対応を行います。						
第3次対策計画への反映		分野4				

分野	6	除却の促進				
施策	8	老朽化した空家等の除却の促進				
		適切に管理されていない危険な空家等については、地域の住環境に悪影響を与えるため改善が必要です。「大牟田市老朽危険家屋等除却促進事業」等により、所有者等による除去を促進します。 また、空家等の解体には一定の費用がかかることから、所有者等が解体費用を捻出できずに危険な状態のまま放置する事例が増えることが懸念されます。金融機関の融資制度等に関する情報提供など、除却の促進に取り組みます。				
成果指標	空家等の解体件数(累積)					
	基準値 (H30年度)	136件	目標値 (R6年度)	208件	実績値 (R6年度 見込み)	290件
主な取組内容等						
【主な取組内容】 ・大牟田市老朽危険家屋等除却促進事業を実施しました。 (R2年度33件、R3年度26件、R4年度23件、R5年度30件、R6年度見込み25件) 【今後の方向性】 ・老朽危険家屋等除却促進事業は一定の成果をあげており、継続して取り組みます。 ・中心市街地における老朽化した建築物の除却支援の充実を図ります。						
第3次対策計画への反映		分野4				

分野	7	推進体制の充実				
施策	9	行政の関与の判断基準づくり				
		私有財産である空き地及び空家等の措置について、行政の対応にも一定のルールが必要であることから、平成29年度より行政の関与の要否に係る判断基準の作成に取り組みました。多様化する相談内容の整理を行いながら、空き地及び空家等に対する行政関与の方針を公表します。				
成果指標	—					
	現状値 (H30年度)	—	目標値 (R6年度)	—	実績値 (R6年度)	—
主な取組内容等						
【主な取組内容】 ・WGを開催し判断基準について協議を行い、物件の状況に応じた対応としました。 【今後の方向性】 ・管理不全空家等の判断基準や準特定空き地・空家等の判断基準に基づき対応を行います。						
第3次対策計画への反映		分野5				

分野	7	推進体制の充実				
施策	10	連携による推進体制づくり				
		空き地及び空家等の対応を迅速かつ的確に行うための庁内関係各課の組織体制の強化を図ります。また、各施策の実施に向けて、地域、関係団体や教育機関と連携して施策に取り組みます。				
成果指標	—					
	現状値 (H30年度)	—	目標値 (R6年度)	—	実績値 (R6年度)	—
主な取組内容等						
【主な取組内容】 ・庁内の検討委員会のメンバーを追加し、庁内の連携体制を強化しました。 ・羽山台校区など地域と連携し座談会開催や小学校出前講座など予防対策に取り組みました。 ・関係団体とも定期的な会議やセミナー、空き家所有者向け相談会などを実施し、連携して各施策に取り組みました。 【今後の方向性】 ・今後も庁内関係各課、地域や関係団体とも連携しながら施策に取り組みます。 ・空き家所有者が抱える問題の解消を目指して、悩みに寄り添った伴走型の相談体制や関係団体との情報共有方法等を検討し、連携体制の強化に取り組みます。 ・空家等管理活用支援法人の指定を目指し、業務委託も検討します。						
第3次対策計画への反映		分野5				

大牟田市第3次空き地及び空家等対策計画

令和7年3月

発行 大牟田市

編集 都市整備部建築住宅課
環境部環境保全課

〒836-8666

福岡県大牟田市有明町2丁目3番地

電話 0944-41-2787(建築住宅課)
0944-41-2721(環境保全課)

URL <http://www.city.omuta.lg.jp>