平成２７年度

大牟田市議会
議会報告会

解体後

大牟田市老朽危険家屋等除却促進事業活用事例

空き地と空き家について

- **空き地とは・・・**

　現況が「農地」「林地」「道路用地」等以外の「宅地など」の土地のうち、「特に使用していない土地」をいう。

- **「空き家等」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ものを含む。）をいう。

本市の空き家の現状

空き家の戸数と割合（住宅・土地統計調査より）

	全　国			大牟田市		
	全戸数	空き家戸数	空き家割合	全戸数	空き家戸数	空き家割合
平成20年	5,759万戸	757万戸	13.1%	60,110戸	9,360戸	15.6%
平成25年	6,063万戸	820万戸	13.5%	58,620戸	9,510戸	16.2%

全住宅数

大牟田市居住支援協議会による空き家（木造戸建のみ）実態調査

ランク		戸数
Aランク	そのまま使用が可能な状態	205戸
Bランク	若干の修繕が必要な状態	847戸
Cランク	使用するにはかなりの修繕費が必要な状態	1,396戸
Dランク	損傷が著しく倒壊などの危険がある状態	405戸
計		2,853戸

木造戸建のみ

空き家等対策の推進に関する特別措置法の制定

背　景

　適切な管理が行われていない空き家等が防災、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おり、地域住民の生命・身体・財産の保護、生活環境の保全、空き家等の活用のため対応が必要

特定空き家等とは

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にある空き家等をいう。

法律のポイント

国による基本指針の策定・市町村による計画の策定等

空き家等についての情報収集

○市町村長は、
・法律で規定する限度において、空き家等への立入調査
・空き家等の所有者等を把握するために固定資産税情報の内部利用
○市町村は、空き家等に関するデーターベースの整備等を行うよう努力

空き家等及びその跡地の活用

特定空き家等に対する措置

特定空き家等に対しては、除却、修繕、立木竹の伐採等の措置の助言又は指導、勧告、命令が可能。さらに、要件が明確化された行政代執行の方法により強制執行が可能。

財政上の措置及び税制上の措置等

■特定空き家等に対する措置

素　案

事情の把握	○相談、苦情の申し出
事前準備	○現場調査（外観等の初動調査）
	○所有者の把握
	○立入調査（特定空き家等の判断等）
	↓
行政指導	○助言・指導
	↓
	○勧告
	↓　※固定資産税等の住宅用地特例から除外
行政処分	○命令の事前通知
	↓
	○意見書提出、公開による意見聴取の請求
	↓
	○命令の実施
	↓
	○代執行の実施
	↓
	○代執行に要した費用の徴収

福岡県の作業予定

１．平成27年度中に、空き家対策マニュアルの作成や特定空き家の判断基準の作成、実態調査方法をまとめます。

２．各市町村は、平成28年度に「空き家実態調査」を実施し、平成29年度に「空き家等対策計画」を策定の予定。

大牟田市老朽危険家屋等除却促進事業

平成23年度創設

1. 事業の目的

○大牟田市内において使用されず、適正に管理されていない老朽危険家屋等を除却することにより、市民の安心・安全の確保と住環境の改善及び良好な景観の促進を図ることを目的とする。

2. 事業の内容

○周辺住環境等を悪化させ放置されている木造若しくは軽量鉄骨造の建築物またはその部分で、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する。

3. 補助額

○補助対象費用に、2分の1を乗じた額以内で、45万円を限度とする。

4. 事業実績

平成27年5月31日現在

年度	判定（棟）	補助申請（棟）	除却（棟）	予算額（万円）	執行額（万円）
23	19	14	14	520	494.3
24	15	11	11	450	450
25	19	12	12	450	441
26	14	9	9	450	412.7
27	1	6	3	570	135
計	68	52	49	2,440	1,933

大牟田市居住支援協議会

平成２５年６月設立

居住支援協議会とは

　低所得者、被災者、高齢者、障がい者、子育て世代など、住宅を確保することが難しい人（住宅確保要配慮者）たちが、民間賃貸住宅等に入居するために、円滑に入居できるよう推進する組織。メンバーは、不動産、福祉・医療、法律、行政、研究者などの専門家で構成している。

空き家に関する主な取り組み内容

①大牟田市全域の空き家実態調査及び分析

- H25.09～H26.03　民生委員、有明高専学生による全数調査・分析
- 戸建空き家→2,853戸（老朽度でランク付け）

②住まい方モデル事業の実施（空き家から地域サロンへの利活用）

☆上白川町の空き家活用例

◎空き家改修・開放後

**空き家が地域のサロンとして
生まれ変わりました！**

平成27年度以降の大牟田市のスケジュール

平成27年度

● 大牟田市空家対策検討委員会の設置と作業内容

- 所有者特定のルール作成
- 空き家等対策計画の検討
- 相談体制の整備
- 空き家の適正管理条例の検討

平成28年度

●大牟田市空家対策協議会の作業内容

- 空き家等対策計画の策定
- 立ち入り調査の方針策定
- 特定空き家等の判断基準
- 特定空き家等に対する措置の方針策定

●大牟田市空家対策検討委員会の作業内容

- 空き家等実態調査
- 所有者の特定と意向調査

空き家をめぐる各地の主な取り組み

自治体名	内　　容
群馬県 桐生市	固定資産税の納税通知書を送る際、空き家相談の連絡先を書いたパンフレットを同封
東京都 文京区	空き家の取り壊し費用を区が助成し、跡地を10年間無償で借り上げて行政目的に活用
京都府 綾部市	市の空き家登録制度を利用して市外から入居があった場合、所有者に５万円を支給
大阪市	空き家の多い生野区で、不動産業者や弁護士らが所有者に具体的な建て替え計画を助言、提案
奈良県 河合町	住宅メーカー「パナホーム」が西大和ニュータウンの実態調査や有効活用策の提案。大型ショッピングセンターに相談窓口も設置
広　島　県 安芸高田市	空き家所有者への大規模な意向調査を実施。回答した1,029人のうち75%が「自分で管理を継続したい」
松江市	シルバー人材センターが管理代行事業をスタート。不法投棄がないかの確認や、庭の除草、郵便物の回収など

空き地に関する議会の取り組み

雑草の繁茂の状況

雑草苦情件数及び実績件数

年度	相談件数	内訳			実績 (解決数)
		公有地	事業地	民有地	
２２	384	64	35	285	355
２３	302	43	36	223	272
２４	323	48	46	229	300
２５	349	59	41	249	316
２６	395	73	47	275	363
合計	1,753	287	205	1,261	1,606

適正な管理の状況

空き地に関する『議会報告会での市民意見並びに決算特別委員会での論議』

　空き地対策については、樹木に関する相談や対策を求める市民からの要望も多いことから、本市のいわゆる草刈り条例の対象に加えられないか検討を深められたい。

市　長

空き地に関する市長からの回答

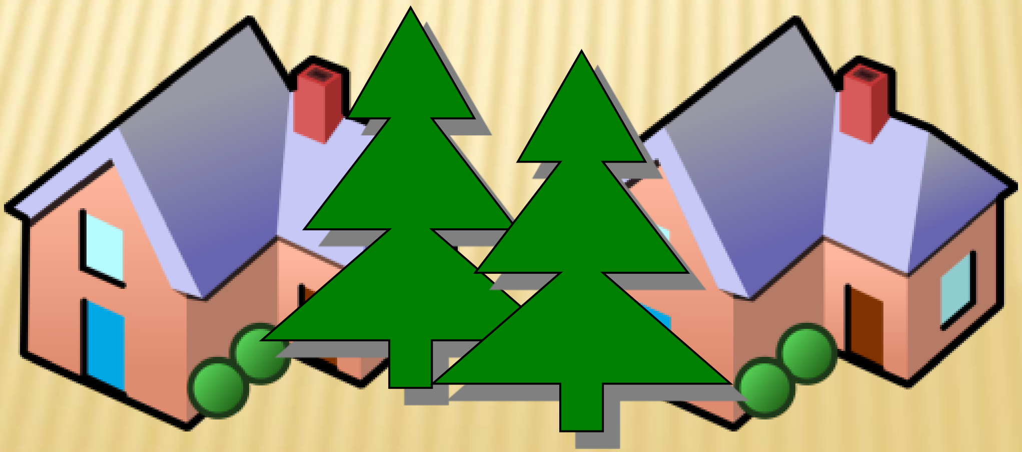
市　長

樹木等は、民法で財産権を定められ、憲法上、財産権について不可侵の原則が規定されている。

このことから、樹木等については現時点では、本市条例（いわゆる草刈り条例）の対象には規定していない。ただし、樹木等の相談は、雑草等が繁茂している場合、雑草等の適正な管理の指導と併せ、樹木等についても適正な管理をお願いしている。

樹木等に対する相談件数

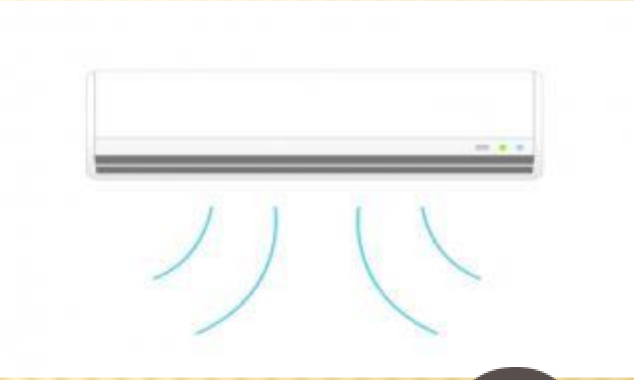
年度	空き地の樹木等	空き家敷地の樹木等	総　計
２４	10	12	22
２５	29	8	37
２６	22	17	39
合計	61	37	98



空き地に関する取り組み方針

平成28年度に
空き地の樹木に対応するため、
① 立ち入り調査の方針
② 特定空き家等における判断基準
③ 特定空き家等に対する措置への方針策定
など
　関連する項目を精査し、草刈り条例等の見直しを行う予定。
　　　　との取り組み方針を示されました。

市民意見を踏まえて推進してきた議会の主な取り組みについて



■中学校給食の完全実施

22年6月　市議会全員協議会

（総合計画2006～2015後期基本計画案）

⇓

22年8月　市長への申し入れ　⇒　総合計画に追記

⇓

27年4月　旧諏訪小学校跡地へセンター建設

センター方式にて実施

■大牟田市消防庁舎建設について

建 設 地　　　大牟田市浄真町46番地外　地内

平成26年10月完成

■市立小中学校普通教室への エアコン設置について

議会報告会等で市立学校への空調設備の設置を求める市民要望が出される

その他にも

市小中学校ＰＴＡ連合会など

市立小中学校へのエアコン設置の要望が出される

→

大牟田市
行政・教育委員会

議会では・・・

市民からの意見・要望を受け、9月議会・決算特別委員会においてエアコン設置についての意見や質問、要望を行いました。

平成25年11月	エアコン設置に対する市長の考え方を求める文書を提出
平成26年2月	市長から回答 「現在取り組んでいる総合計画に基づく計画とあわせて、（仮称）第5次総合計画策定の中で財政計画との整合を図り、計画的に設置できるよう検討する。」
3月	上の回答に加えて、本会議の質疑質問の中で市長より、エアコンの設置は平成28年度からの3ヵ年程度で整備したいとの年次目標が示された。 予算特別委員会では、多くの議員から更なる計画の前倒しを要請。
3月25日	「市立小中学校普通教室へのエアコン設置に関する決議」を上程、賛成多数により可決

市立小中学校普通教室への　エアコン設置に関する決議（抜粋）

1．平成26年度中にもエアコン整備計画を市民・議会に対し示すこと

2．有利な財源等の確保ができれば、前倒しして整備すること

3．緊急性のある普通教室には、有利な財源等の確保とは別に優先整備を検討すること

議会決議後の取り組み

平成26年度中　特別支援学校の普通教室にエアコンを設置

平成27年2月　　空調設備設置計画作成

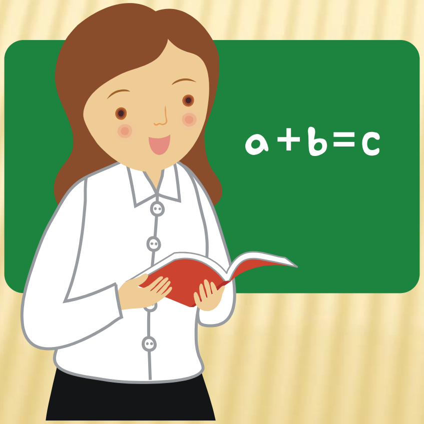
平成28年度から3か年程度で計画的に設置

・学校再編に伴い宅峰中に先行して設置

・平成27年度中に全小中学校の実施設計を作成

市議会としましては

今後も行政の動きを注視し、教育環境における室温やPM2.5などの対策として、小中学校普通教室へのエアコン設置の早期実現に向け、適宜、提案・助言等をしていきます。



ご清聴ありがとう
ございました。
皆さんのご意見を
お聞かせ下さい。