

糸島市空家等対策計画

令和4年4月

糸 島 市

■目 次

第1章 空家等対策計画の趣旨

- 1. 背景・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1
- 2. 計画の位置づけ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1

第2章 空家等の現状と課題

- 1. 糸島市の空家等の現状
 - (1) 住宅総数・空家数・空家率・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 3
 - (2) 住宅の建て方別、構造別の空家数・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 4
- 2. 空家等における課題
 - (1) 空家の利活用に関する課題・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 4
 - (2) 現に人が使用していない危険家屋等に関する課題・・・・・・・・・・・・ 4
 - (3) 空家等の活用促進・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 5

第3章 空家等対策の基本的な方針

- 1. 基本的な方針
 - (1) 適正管理に向けた所有者等の意識づくり・・・・・・・・・・・・ 6
 - (2) 管理不全な家屋等の解消促進・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 6
 - (3) 住民からの相談に対する体制の整備・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 6
- 2. 計画期間・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 6
- 3. 対象地域・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 6
- 4. 対象とする空家等の種類・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 6

第4章 空家等対策の具体的な取り組み

- 1. 空家等の調査による実態の把握
 - (1) 実態調査・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 8
 - (2) 空家等情報のデータベース化・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 8
 - (3) 所有者等が特定できない場合の対応・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 8
- 2. 空家等の適切な管理の促進
 - (1) 適正管理に向けた所有者等の意識づくり・・・・・・・・・・・・ 9
 - (2) 相談体制の整備等・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 9
- 3. 空家等及び跡地の活用の促進
 - (1) 地域住民からの要望による活用・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 10
 - (2) 利活用可能な空家及び跡地の情報提供等・・・・・・・・・・・・ 10
 - (3) 補助金の活用促進・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 10
 - (4) 地域に応じた柔軟な対応の検討・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 10

第5章 特定空家等に対する措置等及びその他の対処

1. 特定空家等に対する措置等及びその他の対処
 - (1) 措置の方針・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 11
 - (2) 措置の実施・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 11
 - (3) 税制上の措置・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 12
 - (4) その他の対処・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 12

第6章 空家等対策の実施体制

1. 庁内組織等
 - (1) 庁内の組織体制及び役割・・・・・・・・・・・・・・ 13
 - (2) 糸島市空家等対策協議会・・・・・・・・・・・・・・ 13
2. 関係機関等との連携・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 14
3. 住民等からの空家等に関する相談への対応・・・・・・・・ 14

第7章 その他空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・・・・・・・・ 15
2. 地域での空家等対策の検討と情報の共有・・・・・・・・ 15
3. 他法令との連携・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 15
4. 計画の変更・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 15

資料編

- 空家等対策の推進に関する特別措置法
- 糸島市空家等対策協議会規則
- 糸島市空き家等の適正管理に関する条例

第 1 章 空家等対策計画の趣旨

1. 背景

近年、地域における人口及び世帯数の減少や既存の住宅・建築物の老朽化等に伴い、使用されていない住宅・建築物が年々増加しています。本市においても、4,370 件（平成 30 年住宅・土地統計調査）の空家があり、今後も空家は増加すると考えられます。

適切な管理が行われないうまま放置されている状態の空家は、防災・防犯・安全・環境・景観の阻害等多岐にわたる問題を生じさせます。現に地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしているものもあり、早急な空家等対策の実施が求められています。

市は、空家等が放置され管理不全な状態となることを防止し、良好な生活環境の確保及び市民生活の安全を図ることを目的として、平成 24 年 4 月に「糸島市空き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。

国は、空家問題の抜本的な解決策として平成 27 年 5 月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「法」という。）を施行。また福岡県では、この法施行に併せて「福岡県空家対策連絡協議会」（以下「県協議会」という。）を平成 27 年 3 月に設立し、県、県内全市町村及び関係団体が一体となって空家等の対策を総合的に推進していくこととしています。

2. 計画の位置づけ

（１）この「糸島市空家等対策計画」（以下「空家等対策計画」という。）は、法第 6 条の規定に基づき、空家対策を効果的かつ効率的に推進するために、国が定めた基本指針に即して定めたものです。

（２）計画の推進にあたっては、第 2 次糸島市長期総合計画、第 1 次都市計画マスタープラン、第 2 次糸島市環境基本計画等に定めている空家関連施策との整合性を図ります。

（３）2015 年（平成 27 年）の国連サミットで、「持続可能な開発目標（SDGs）」が採択されました。SDGs とは、持続可能でよりよい社会の実現を目指す世界共通の目標です。2030 年を達成年限とし、17 のゴールと 169 のターゲットから構成されています。

空家等対策計画においても持続可能な社会の実現に向けて、SDGs の目標を意識しながら空家等に対する施策を展開していきます。

第2章 空家等の現状と課題

1. 糸島市の空家等の現状

■住宅・土地統計調査とは

「住宅・土地統計調査」は、総務省統計局が5年毎に実施する調査で、我が国の住宅とそこに居住する世帯の居住状況、世帯の保有する土地等の実態を把握し、その現状と推移を明らかにする調査です。

■住宅・土地統計調査における「空家」の定義

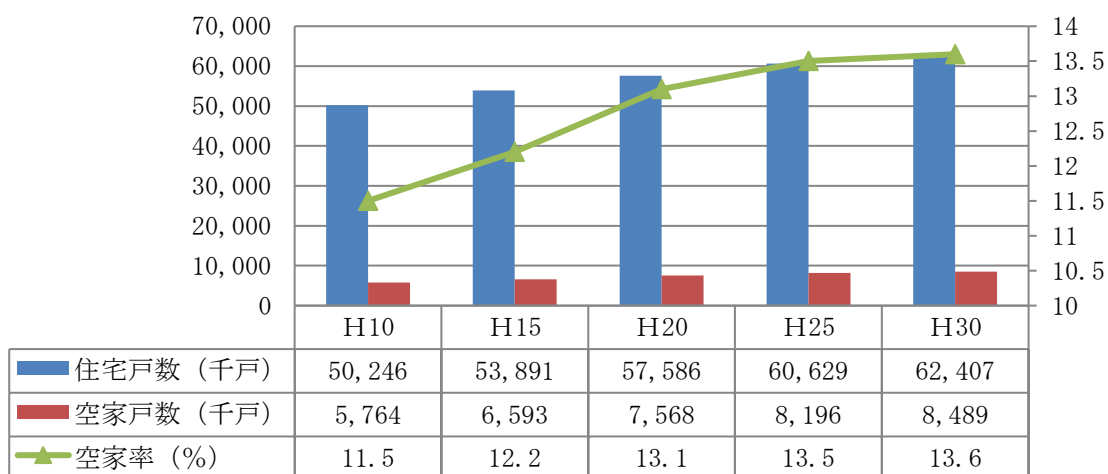
一戸建の住宅やアパートのように、完全に区画された建物の一部で、一つの世帯が独立して家庭生活を営むことができる住宅において、ふだん人が居住していない住宅です。なお、家庭生活を営むことができないような「廃屋」は、調査の対象外です。

居住世帯のない住宅の分類		定義	
空家	二次的住宅	別荘	週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅
		その他	ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅
	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、売却のために空家になっている住宅
	その他の住宅		上記以外の方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など

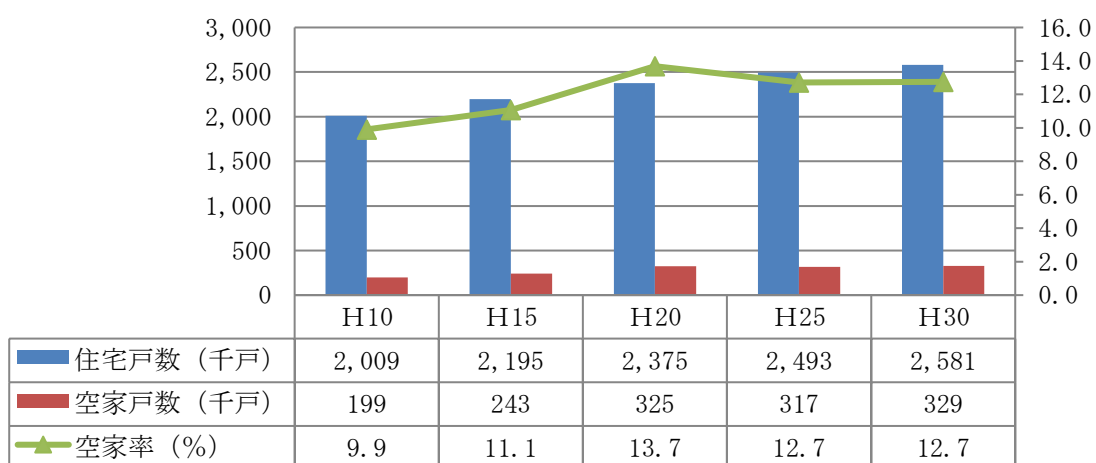
※資料) 総務省統計局 住宅・土地統計調査 用語の解説

(1) 住宅総数・空家数・空家率（総務省統計局 住宅・土地統計調査より）

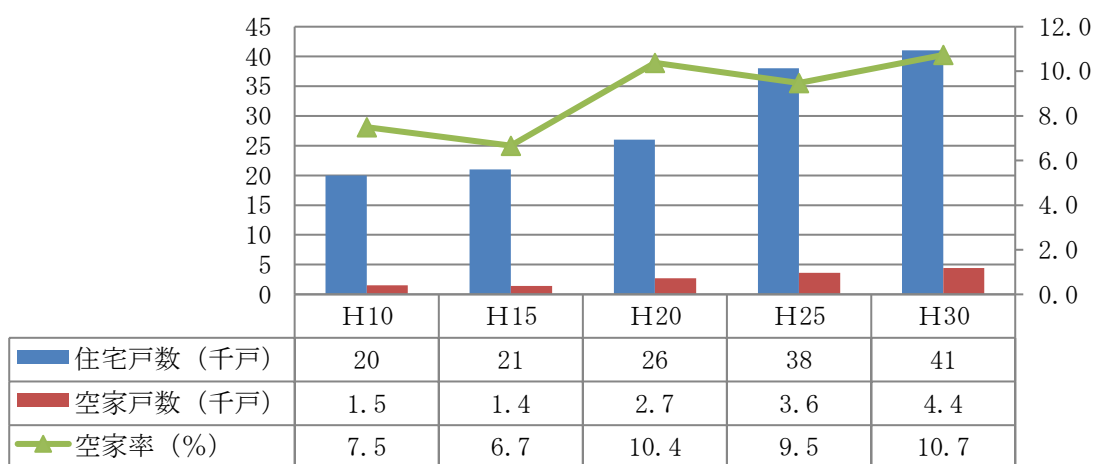
● 全国の空家戸数等の推移



● 福岡県の空家戸数等の推移



● 糸島市の空家戸数等の推移



「平成 30 年住宅・土地統計調査」によれば、全国の住宅総数は 62,407 千戸、うち空家の戸数については 8,489 千戸で、空家率 13.6%です。

また、同調査において、福岡県内の住宅総数は、2,581 千戸、うち空家の戸数は 329 千戸あり、空家率は 12.7%です。

本市における同統計調査の住宅総数は 41 千戸、うち空家の戸数は 4.4 千戸あり、空家率は 10.7%です。

本市における空家率は、全国平均、福岡県平均と比べて低い数値となっています。

また、「住宅・土地統計調査」の平成 30 年と平成 10 年の数値を比較すると、本市の空家戸数は 21 千戸、空家率は 3.2 ポイント増加しています。

(2) 住宅の建て方別、構造別の空家数

単位：戸

調査 年度	建て方別・構造 空家の種類	一戸建て			長屋建・共同住宅・その他			総数
		木造	非木造	小計	木造	非木造	小計	
平成 30 年	二次的住宅	400		400		100	100	500
	賃貸用の住宅	70	20	90	450	950	1,400	1,490
	売却用の住宅	140		140		340	340	480
	その他の住他	1,660	20	1,680	40	180	220	1,900
								4,370

※資料) 総務省統計局 平成 30 年住宅・土地統計調査

2. 空家等における課題

(1) 空家の利活用に関する課題

空家の利活用については、納税代表者などの実質的な所有者に対するアンケート調査、空家所有者向け相談会、空き家バンクの運営などに取り組んでいますが、空家は個人の財産であるため、所有者への意向調査による意識づくりや、利活用しやすい環境整備が課題です。

(2) 現に人が使用していない危険家屋等（以下「管理不全な家屋等」という。）に関する課題

管理不全な家屋等は市内ほとんどの区域に複数点在し、屋根瓦の落下や外壁の剥離、屋根の崩落で人に危害を与えたり、草木の繁茂、ゴミ等の散乱、動物のすみかになるなど景観の悪化や衛生上の問題となったり、窓ガラス等の破損で不審者の侵入を容易にし、防犯上の悪影響が懸念されたりする空家が存在します。法及び条例に基づく市の指導により、所有者が判明しているものについては改修や解体、環境整備等がなされています。しかしながら、所有者不明の物件や相続放棄された物件について

は、現在も危険な状態が解消されないままとなっています。

このような空家の利活用や管理不全な家屋等の適正管理を推進していくためには、市役所の多くの部署が関係してくることから、空家等に関する情報の共有と事業展開について連携して取り組む必要があります。

（３）空家等の活用促進

空家等対策を推進する上では、跡地も含めた空家等を地域資源として利活用することも重要です。

地域や民間の関係団体、不動産業者と連携して、利用可能な空家等の有効活用を促す取り組みを推進します。

第3章 空家等対策の基本的な方針

1. 基本的な方針

(1) 適正管理に向けた所有者等の意識づくり

空家等がもたらす問題は、所有者等が自らの責任によりの確に対応することが前提です。そのため、所有者等に対して空家等の適正な管理や利活用の意識づくりを行うことが重要です。また、相続、転勤などにより、すべての人が空家等の所有者等となる可能性があることを知らしめることも重要です。広く所有者等に対して、空家等の問題に関する啓発を行います。

(2) 管理不全な家屋等の解消促進

老朽化し、放置された空家等は、倒壊、火災の危険性や雑草の繁茂、害虫の繁殖など、地域住民の生活環境に悪影響を与えることもあるため、関係部署が連携し、その解消に向けて取り組みます。

(3) 住民からの相談に対する体制の整備

空家等の所有者等に対し、空家等対策の情報提供を行うとともに、所有者等からの空家等の利活用や維持管理、除却等の相談に迅速かつ的確に対応するため、地域や民間の関係団体と連携した相談体制を構築します。

2. 計画期間

空家等対策計画の計画期間は、令和4年4月1日から令和8年3月31日までとし、社会情勢等の変化等、必要に応じて見直していくものとします。

3. 対象地域

空家等対策計画の対象地域は糸島市内全域とします。

4. 対象とする空家等の種類

空家等対策計画の対象とする空家等の種類は、法第2条第1項に規定する「空家等」及び法第2条第2項に規定する「特定空家等」とします。

●空家等対策の推進に関する特別措置法（抜粋）

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。

法第2条第2項

○特定空家等

- ①倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- ②著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ③適切な管理が行われないことにより著しく景観を損なっている状態
- ④その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

第4章 空家等対策の具体的な取り組み

1. 空家等の調査による実態の把握

(1) 実態調査

〔 コミュニティ推進課、危機管理課 〕

①空家等の所在及び当該空家等の所有者等及び空家の状態等を把握するため、職員又は市長が委任した者（以下「職員等」という。）が実態調査を行います。調査は、おおむね5年毎に行い、行政区長や地域住民等と連携し、継続的な実態の把握と必要な補正を行います。

②住民票、水道の使用状況、建築物への人の出入り状況、周辺住民へのヒアリングなどにより空家等を特定します。

③特定した空家等の所有者等に対し、必要な情報提供やアドバイスを実施するため、職員等の訪問等による聞き取り、アンケート等の送付により利活用や解体等の意向確認を行います。

④職員等は、特定空家等の判断に必要な調査及び助言・指導する必要がある場合等は、空家等の敷地内に立入調査を行います。

なお、立入調査を行う場合は、その5日前までに所有者等に対して文書で通知を行います。（通知が困難な場合を除く。）

(2) 空家等情報のデータベース化

〔 コミュニティ推進課 〕

空家等の調査により取得した情報及び当該空家等対策を行うにあたり必要な情報について、データベースを整備し、コミュニティ推進課において管理します。また、データベースの情報は関係部局で共有します。

データベースの情報は以下のとおりとします。

- ①空家基本情報（所在地、建物種類、階数、構造等）
- ②現地調査情報（老朽度、周辺への影響、維持管理の状態）
- ③所有者特定情報（土地・建物所有者等の住所、連絡先等）
- ④所有者の意向調査
- ⑤利活用の促進（情報提供等の履歴）
- ⑥適切な管理の促進（助言や指導等の履歴）

(3) 所有者等が特定できない場合の対応

〔 危機管理課 〕

- ①所有者等不明（相続放棄含む）の確認

相続放棄の場合は、

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

②所有者等所在不明の確認

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

2. 空家等の適切な管理の促進

個人の財産である空家等の適正な管理は、第一義的には所有者等が自らの責任において行うことが原則です。このことを所有者等に啓発するため、以下の取組を実施し、空家等が管理不全のまま放置されることを防止します。

(1) 適正管理に向けた所有者等の意識づくり

〔 コミュニティ推進課、危機管理課 〕

①所有者等への啓発

広報いとしま及びホームページに空家の適正管理に関する情報を掲載するなど、空家等の適正な管理について、所有者等への啓発に努めます。

②所有者等に対する空家等対策に関する情報提供の内容

広報誌やホームページ、市からの文書通知等を活用し、空家等の所有者等に対して情報提供を行います。

(2) 相談体制の整備等

〔 コミュニティ推進課、環境政策課、危機管理課 〕

空家等に係る問題は多岐にわたることから、相談窓口をコミュニティ推進課に一本化するとともに、利活用に関する対応をコミュニティ推進課、管理不全な家屋等の防犯及び防災に関する対応を危機管理課、空き地等の雑草除去や立木竹の剪定、伐採の適正管理に関する対応を環境政策課が担当します。

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

3. 空家等及び跡地の活用の促進

所有者等に対して空家等の利活用を促すとともに、所有者等の意向調査の結果を踏まえ、関係団体と連携した利活用の提案や行政区等の地域と連携による活用などを推進します。

(1) 地域住民からの要望による活用

〔 コミュニティ推進課、危機管理課 〕

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

また、市において跡地を地域防災に活用するなど、地域住民と協同した活用について検討します。

(2) 利活用可能な空家及び跡地の情報提供等

〔 コミュニティ推進課 〕

所有者等の申請により、空き家バンクに登録し、その情報を広く提供します。

なお、人口が減少している地域の空地についてもその有効活用に繋げるため、同様の取り組みを行います。

(3) 補助金の活用促進

〔 コミュニティ推進課、危機管理課 〕

空家等対策を行うにあたり「空き家活用推進補助金」「糸島市木造戸建て住宅耐震改修補助金」やその他国及び県の補助金を積極的に活用し、空家等の解消を推進します。

また、今後利活用が困難な空家の解体を促すための施策を検討します。

(4) 地域に応じた柔軟な対策の検討

〔 コミュニティ推進課、危機管理課 〕

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

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

第5章 特定空家等に対する措置等及びその他の対処

1. 特定空家等に対する措置等及びその他の対処

〔 危機管理課 〕

特定空家等は、適切な管理が行われず地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすことから、地域住民の生命、健康、財産の保護を図り、また、健全な生活環境の保全を図るため、随時必要な措置を講じます。

特定空家等の判断については、福岡県空家対策連絡協議会が作成した「特定空家等の判断の参考となる基準」に基づき判断し、糸島市空家等対策協議会に意見を求め、市長が決定します。

なお、特定空家等以外で悪影響を与える恐れのある空家等又は法による指導が困難である空家等については、条例により、指導等の措置を実施します。

(1) 措置の方針

①措置の優先

特定空家等のうち、周辺建築物や道路又は不特定の者に対して直接悪影響を及ぼすもの又は及ぼす恐れが高いものから優先して措置を行うものとします。

②措置内容の検討

- i) 特定空家等に対する措置を行うため、職員等は必要な限度において立入調査を実施し、建築物の状況を把握します。
- ii) 調査の結果に基づき、地域住民に与えている悪影響をなくし、かつ所有者等の負担が少ないと考えられる措置内容を検討します。
- iii) 措置内容を決定するにあたり、糸島市空家等対策協議会の意見を求めます。また措置内容の変更を行う場合は、必要に応じて意見を求めます。

(2) 措置の実施

①助言又は指導（法第14条第1項）

市長は、所有者等に対し、検討した措置の内容を講ずるよう助言又は指導を行います。

②勧告（法第14条第2項）

市長は、助言又は指導を行っても改善されないと認めるときは、相当の猶予期限を定めて助言又は指導の内容を講ずるよう勧告を行います。

勧告を行う場合は、固定資産税等の住宅地特例が適用されなくなることから、税担当課と十分打ち合わせを行うとともに、所有者等にも、その旨を通知します。

③命令（法第 14 条第 3 項）

市長は、勧告を行っても必要な改善が見られない場合で、特に必要と認めた場合は、所有者等に対して相当の猶予期限を定めて勧告の措置を講ずるよう命じます。

市長は、命令をする場合においては、法第 14 条第 4 項から第 8 項及び同条第 11 項から第 13 項の規定に基づき実施します。

④行政代執行（法第 14 条第 9 項）

市長は、命令の措置が履行されないときや履行しても十分でない場合等に、行政代執行法（昭和 23 年法律第 43 号）の規定に基づき、命令の措置を所有者等に代わり行います。

所有者等が確知できない場合は、法第 14 条第 10 項の規定に基づき、実施します。

（3）税制上の措置

法第 12 条の助言によって自主的に空家等が解体され、又は法第 14 条による指導、勧告等によって、猶予期限までに空家等の除却が推進されるような施策を検討します。

（4）その他の対処

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

第6章 空家等対策の実施体制

1. 庁内組織等

(1) 庁内の組織体制及び主な役割

課 名	役 割
危機管理課	<ul style="list-style-type: none">・ 現に人が使用していない危険家屋等の現地調査・立入調査・ 現に人が使用していない危険家屋等の適切な管理の促進・ 条例第6条及び第7条に基づく措置・ 法第14条に基づく措置及び対処の実施・ 糸島市空家等対策協議会及びその他関係機関との連絡、調整・ その他の施策全般
コミュニティ推進課	<ul style="list-style-type: none">・ 空き家の利活用と適正管理に関する啓発と相談・ 「空き家・空き地バンク」の運営
環境政策課	<ul style="list-style-type: none">・ 空き地等の雑草除去や立木竹の剪定、伐採の適正管理に関すること

(2) 糸島市空家等対策協議会

①趣旨

空家等対策を実施するにあたり、意見聴取及び協議を行うため有識者等及び関係部署による糸島市空家等対策協議会を設置します。

②所掌事務

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

③構成

協議会の構成については、市長のほか、地域住民代表及び有識者計10人以内で組織します。

2. 関係機関等との連携

空家等に関する相談に適切に対応するため、関係機関、民間団体との連携及び協力のもと実施します。

①弁護士・司法書士・土地家屋調査士・行政書士

相続に関する相談及び調査、財産の所有権移転手続き等

②不動産業者

所有者の空家等利活用相談、空き家バンクの充実等

③建設業者

空家等の解体、改修の相談及び対応等

④建築士

空家等の修繕、改善、耐震診断などの技術的な対応等

⑤警察

危険回避のための対応等

⑥消防本部

火災予防及び災害発生時の応急措置等

⑦自治会

空家等情報の提供、跡地の利活用等

3. 住民等からの空家等に関する相談への対応

空家等に関する相談窓口をコミュニティ推進課内に設置し、同課職員が対応します。また、空家の相談内容は多岐にわたることから、庁内の関係部署、県協議会、市協議会及び福岡県空き家活用サポートセンター等関係団体と連携し、相談に対応します。

対応内容については、経過等について記録し、関係部署、機関で共有します。

第7章 その他空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

計画が終了する令和7年度までの目標として、以下を定めます。また達成状況の評価を計画期間が終了する年、又は目標を変更する場合に行います。

- ・不良住宅等の除却を50戸行います。
- ・空家等及びその跡地の活用を20戸行います。

2. 地域での空家等対策の検討と情報の共有

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

3. 他法令との連携

空家等の対策は、この法律に限らず、建築基準法、消防法、道路法、災害対策基本法、災害救助法など、それぞれの法律の目的の範囲で、適正に管理されていない空家等についても、必要な措置等を講じることが可能なこともあります。このため、空家等の情報について、庁内の関係部署で共有し、密に連携を図ります。

4. 計画の変更

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

変更する場合は、協議会で協議を行い、決定します。

● 空家等対策の推進に関する特別措置法

(目的)

第一条 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。第十条第二項を除き、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)

第二条 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。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

2 この法律において「特定空家等」とは、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等をいう。

(空家等の所有者等の責務)

第三条 空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。

(市町村の責務)

第四条 市町村は、第六条第一項に規定する空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関する必要な措置を適切に講ずるよう努めるものとする。

(基本指針)

第五条 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。

- 一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
- 二 次条第一項に規定する空家等対策計画に関する事項
- 三 その他空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するために必要な事項

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

4 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

(空家等対策計画)

第六条 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。

一 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

二 計画期間

三 空家等の調査に関する事項

四 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

五 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

六 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。以下同じ。）その他の特定空家等への対処に関する事項

七 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

八 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

九 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

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

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

(協議会)

第七条 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 前二項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。

(都道府県による援助)

第八条 都道府県知事は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施その他空家等に関しこの法律に基づき市町村が講ずる措置について、当該市町村に対する情報の提供及び技術的な助言、市町村相互間の連絡調整その他必要な援助を行うよう努めなければならない。

(立入調査等)

第九条 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、第十四条第一項から第三項までの規定の施行に必要な限度において、当

該職員又はその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。

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

4 第二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 第二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）

第十条 市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であつて氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

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

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

（空家等に関するデータベースの整備等）

第十一条 市町村は、空家等（建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するもの（周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理されているものに限る。）を除く。以下第十三条までにおいて同じ。）に関するデータベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

（所有者等による空家等の適切な管理の促進）

第十二条 市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。

（空家等及び空家等の跡地の活用等）

第十三条 市町村は、空家等及び空家等の跡地（土地を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するものを除く。）に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする。

（特定空家等に対する措置）

第十四条 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の生活環境の保全を図るために必要な措置（そのまま放置

すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態にない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。）をとるよう助言又は指導をすることができる。

- 2 市町村長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告することができる。
- 3 市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。
- 4 市町村長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。
- 5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から五日以内に、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、第三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、第三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、期日の三日前までに、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 第六項に規定する者は、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、第三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（昭和二十三年法律第四十三号）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 第三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を確知することができないとき（過失がなくて第一項の助言若しくは指導又は第二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三項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。）は、市町村長は、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、その措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは、市町村長又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。
- 11 市町村長は、第三項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土

交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。

- 12 前項の標識は、第三項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。
この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。
- 13 第三項の規定による命令については、行政手続法（平成五年法律第八十八号）第三章（第十二条及び第十四条を除く。）の規定は、適用しない。
- 14 国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針を定めることができる。
- 15 前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。

（財政上の措置及び税制上の措置等）

第十五条 国及び都道府県は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充その他の必要な財政上の措置を講ずるものとする。

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

（過料）

第十六条 第十四条第三項の規定による市町村長の命令に違反した者は、五十万円以下の過料に処する。

- 2 第九条第二項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、二十万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三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、第九条第二項から第五項まで、第十四条及び第十六条の規定は、公布の日から起算して六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。

（平成二七年政令第五〇号で、本文に係る部分は、平成二七年二月二六日から、
ただし書に係る部分は、平成二七年五月二六日から施行）

（検討）

- 2 政府は、この法律の施行後五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。

● 糸島市空家等対策協議会規則

(趣旨)

第1条 この規則は、糸島市附属機関の設置に関する条例（平成22年糸島市条例第16号）第3条の規定に基づき、糸島市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）の組織及び運営に関し必要な事項を定めるものとする。

(所掌事務)

第2条 協議会は、次に掲げる事項について調査審議する。

- (1) 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6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に関すること。
- (2) その他空家等の対策に関し市長が必要と認めること。

(組織)

第3条 協議会は、委員10人以内で組織する。

2 委員は、市長のほか、次に掲げる者のうちから市長が委嘱する。

- (1) 法務、不動産、建築等に関する学識経験を有する者
- (2) 地域住民
- (3) その他市長が必要と認める者

(任期)

第4条 委員の任期は、2年とする。ただし、再任を妨げない。

2 補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

(会長及び副会長)

第5条 協議会に会長及び副会長それぞれ1人を置く。

2 会長は、市長をもって充てる。

3 会長は、会務を総理し、協議会を代表する。

4 副会長は、委員のうちから会長が指名する。

5 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。

(会議)

第6条 協議会の会議は、会長が招集し、その議長となる。

2 協議会の会議は、委員の半数以上の出席がなければこれを開くことができない。

3 協議会の議事は、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 協議会において必要と認めるときは、会議に委員以外の者の出席を求め、その説明若しくは意見を聴き、又は資料の提出を求めることができる。

(庶務)

第7条 協議会の庶務は、総務部危機管理課において処理する。

(補則)

第8条 この規則に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、会長が別に定め

る。

附 則

この規則は、平成 28 年 4 月 1 日から施行する。

● 糸島市空き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、空き家等が放置され管理不全な状態となることを防止し、良好な生活環境の確保及び市民生活の安全を図ることを目的とする。

(定義)

第2条 この条例において、次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) 空き家等 市内に存する現に人が使用していない建物（人が使用している建物であって、当該建物に何ら権限を有しない者が使用しているものを含む。）その他工作物をいう。
- (2) 所有者等 所有者、占有者又は管理者をいう。
- (3) 管理不全な状態 建物その他工作物が、老朽化等により倒壊若しくは建設材等の飛散のおそれのある状態又は施錠等が不十分であるために不法侵入による火災若しくは犯罪が誘発されるおそれのある状態をいう。
- (4) 市民 市内に居住し、通勤し、又は通学する者をいう。

(所有者等の責務)

第3条 空き家等の所有者等は、当該空き家等が管理不全な状態にならないように適正な管理を行わなければならない。

2 空き家等の所有者等は、糸島市廃棄物の減量及び適正処理に関する条例（平成22年糸島市条例第108号）第18条第2項の規定に従い、空き家等の適正な管理に努めなければならない。

3 空き家等の所有者等は、糸島市火災予防条例（平成22年糸島市条例第179号）第24条第2項の規定に従い、火災予防上必要な措置を講じなければならない。

(市民からの情報提供)

第4条 市民は、管理不全な状態である空き家等があると認めるときは、速やかに市にその情報を提供するものとする。

(調査)

第5条 市長は、第3条に規定する適正な管理が行われていないと認めるとき、又は前条の規定による情報の提供があったときは、必要に応じて、当該空き家等の状態、所有者等の情報その他必要な事項を当該職員に調査させることができる。

2 市長は、この条例の施行に必要な限度において、当該職員に、所有者等に対して当該空き家等の状態、管理の状況等について質問させ、又は当該空き家等に立ち入り、その状態等を調査させることができる。

3 前2項の規定による調査を行う職員は、その身分を示す証明書を携帯し、関係人の請求があったときは、これを提示しなければならない。

4 第2項の規定による調査の権限は、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。

(助言、指導及び勧告)

第6条 市長は、前条に規定する調査により、空き家等が管理不全な状態であると認めるときは、当該空き家等の所有者等に対し、必要な措置について助言又は指導をすることができる。

2 市長は、前項の助言又は指導を行ったにもかかわらず、必要な措置が講じられないときは、当該空き家等の所有者等に対して、期限を定めて、必要な措置を講じるよう文書で勧告することができる。

(命令)

第7条 市長は、空き家等の所有者等が前条第2項の規定による勧告に応じないときは、当該空き家等の所有者等に対して、期限を定めて、必要な措置を講じるよう文書で命じることができる。

(公表)

第8条 市長は、前条の規定による命令を行ったにもかかわらず、当該空き家等の所有者等が正当な理由なく命令に従わないときは、次に掲げる事項を公表することができる。

- (1) 命令に従わない者の住所及び氏名（法人にあっては、主たる事務所の所在地、名称及び代表者の氏名）
- (2) 命令の対象である空き家等の所在地
- (3) 命令の内容
- (4) その他市長が必要と認める事項

2 市長は、前項の規定により公表するときは、当該公表に係る空き家等の所有者等に意見を述べる機会を与えなければならない。

3 市長は、第1項の規定により公表したときは、当該公表に係る空き家等の所有者等に対して文書で通知しなければならない。

(警察への要請)

第9条 市長は、市民生活の安全を図るために必要があると認めるときは、市の区域を管轄する警察に対して、第6条の規定による助言、指導及び勧告、第7条の規定による命令並びに第8条の規定による公表の内容を提供し、協力を要請することができる。

2 市長は、緊急を要する場合は、警察に対して必要な措置を要請することができる。

(委任)

第10条 この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

附 則

この条例は、平成24年4月1日から施行する。