資料１

経済建設委員会提出資料
平成３０年　３月　７日

飯塚市空家等対策計画

平成30年3月
飯　塚　市

飯塚市空家等対策計画

目　次

第１章　空家等対策計画の趣旨 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1

１．背景・・・ 1

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

３．計画期間・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 2

４．対象地区・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 2

５．対象とする空家等の種類・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 2

第２章　本市の人口と空家等の現状 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 3

１．人口・世帯・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 3

２．空家等の現状・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 5

３．空家等における課題・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 11

第３章　空家等対策に関する基本的な方針 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 13

１．計画の目的・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 13

２．基本目標・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 13

３．対策の基本方針・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 14

（１）所有者等の意識の向上・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 14

（２）地域住民・民間事業者と連携した対策の取り組み・・・・・・・・・・・・・・・ 14

（３）特定空家等の取り組み・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 14

（４）住民からの相談に対する取り組み・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 14

第４章　空家等対策の具体的な取り組み ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 15

１．空家等の調査・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 15

（１）調査の概要・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 15

（２）実態調査・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 15

（３）空家等情報のデータベース化・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 15

（４）所有者等が特定できない場合・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 16

２．空家等の適切な管理の促進・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 17

（１）所有者等の意識の啓発・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 17

（２）相談体制の整備等・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 17

３．空家等及び跡地の活用の促進・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 18
（１）地域住民からの要望による活用・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 18
（２）利活用可能な空家及び跡地の情報提供・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 18
（３）補助金の活用促進・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 19
（４）地域に応じた柔軟な対応の検討・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 19
（５）関係法令等の遵守・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 19
４．特定空家等に対する措置等及びその他の対処・・・・・・・・・・・・・・・・・ 20
（１）現地確認と所有者等の調査・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 20
（２）特定空家等の認定・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 20
（３）措置の方針・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 20
（４）措置の実施・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 21
（５）その他の対処・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 23
５．空家等対策の実施体制・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 23
（１）庁内の組織体制及び役割・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 23
（２）空家等対策協議会・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 24
（３）関係機関等との連携・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 24
６．住民等からの空家等に関する相談への対応・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 25
７．その他空家等対策の実施に関し必要な事項・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 26
（１）地域での空家等対策の検討と情報の共有・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 26
（２）他法令との連携・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 26
（３）計画の変更・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 26

【参考資料】

参考資料１　　飯塚市空家等対策協議会（委員名簿）・・・・・・・・・・・ 27
参考資料２−１　空家等対策の推進に関する特別措置法（概要）・・・・・・ 28
参考資料２−２　空家等対策の推進に関する特別措置法（全文）・・・・・・ 29
（平成二十六年十一月二十七日法律第百二十七号）
参考資料３　　空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するため
の基本的な指針（概要）・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 34

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きています。本市においても、11,950件（平成25年（2013年）住宅・土地統計調査）の空家があり、前回調査から1.5%増加しており、今後も空家は増加すると考えられます。空家になったにもかかわらず、適切な管理が行われないまま放置されている状態の空家は、防災・防犯・安全・環境・景観等に問題を生じさせ、ひいて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、早急な対策の実施が求められています。

国は、この空家問題の抜本的な解決策として平成27年（2015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。）を施行し、また福岡県は、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（2015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としています。

２．計画の位置づけ

この「飯塚市空家等対策計画」（以下、「空家等対策計画」という。）は、法第６条の規定に基づき、国が定めた基本指針に即して定めたもので、空家対策を効果的かつ効率的に推進するために、本市の地域の実情に合わせ、総合的かつ計画的に実施するために策定するものです。したがって、本市の空家等対策の基礎となるものです。

なお、計画の推進にあたっては、第2次飯塚市総合計画や飯塚市まち・ひと・しごと創生総合戦略、飯塚市都市計画マスタープラン等に定めている空家関連施策との整合性を図るものとします。

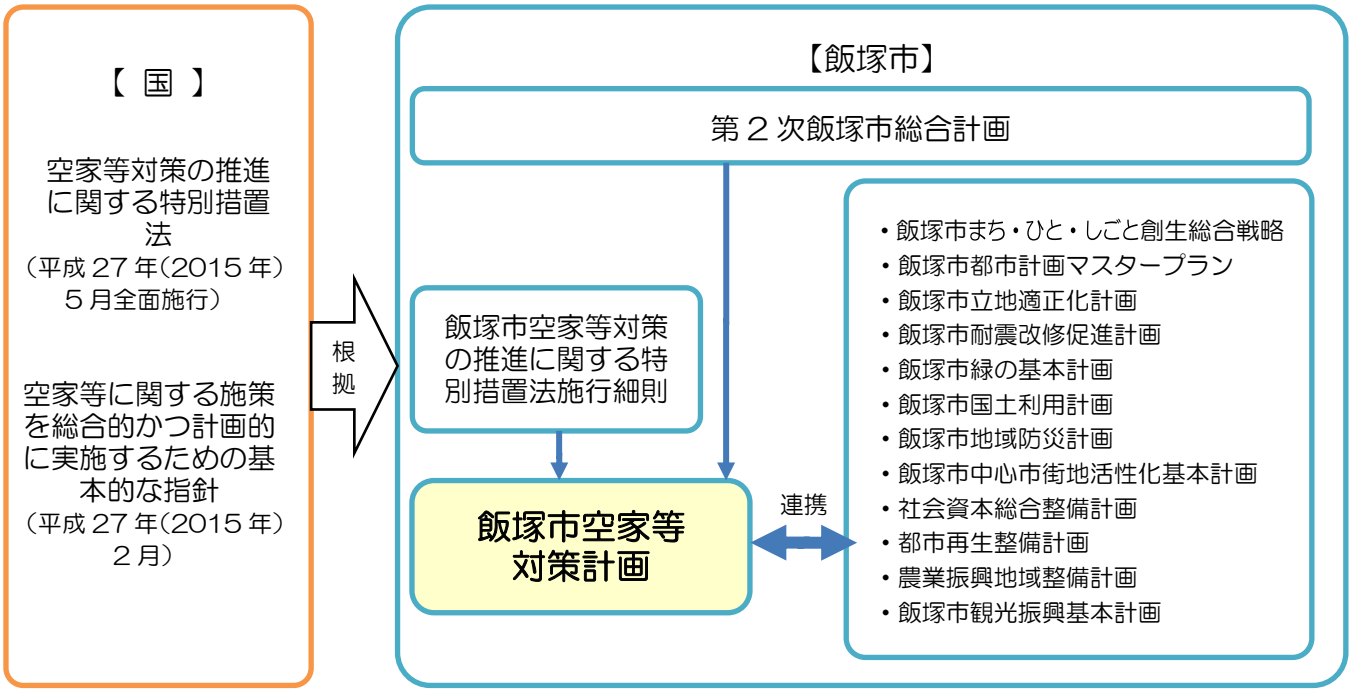


図　計画の位置づけ

３．計画期間

本計画の計画期間は、平成30年度（2018年度）から2022年度までの5年間とし、社会情勢や本市における空家等の状況の変化等を踏まえ、必要に応じて見直していくものとします。

４．対象地区

本計画の対象地区は飯塚市内全域とします。

５．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」のうち、一戸建ての住宅及び併用住宅及び法第２条第２項に規定された「特定空家等」とし、活用促進の観点からその跡地（空地）についても対象とします。

〇空家等（法より抜粋）

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。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。

〇特定空家等（法より抜粋）

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

※旧炭鉱住宅の様な一部居住の長屋形式の住居については、対象外

第２章　本市の人口と空家等の現状

１．人口・世帯

（１）人口の推移及び将来の見通し

- 本市の人口は、平成７年（1995年）以降減少傾向にあります。平成27年（2015年）国勢調査では129,146人となっており、ピークの平成７年（1995年）の140,463人から8.1％減少しています。
- 国立社会保障・人口問題研究所公表による推計によると、2040年には、本市の人口は104,962人まで減少し、高齢化率は34.2％に達すると予測されています。

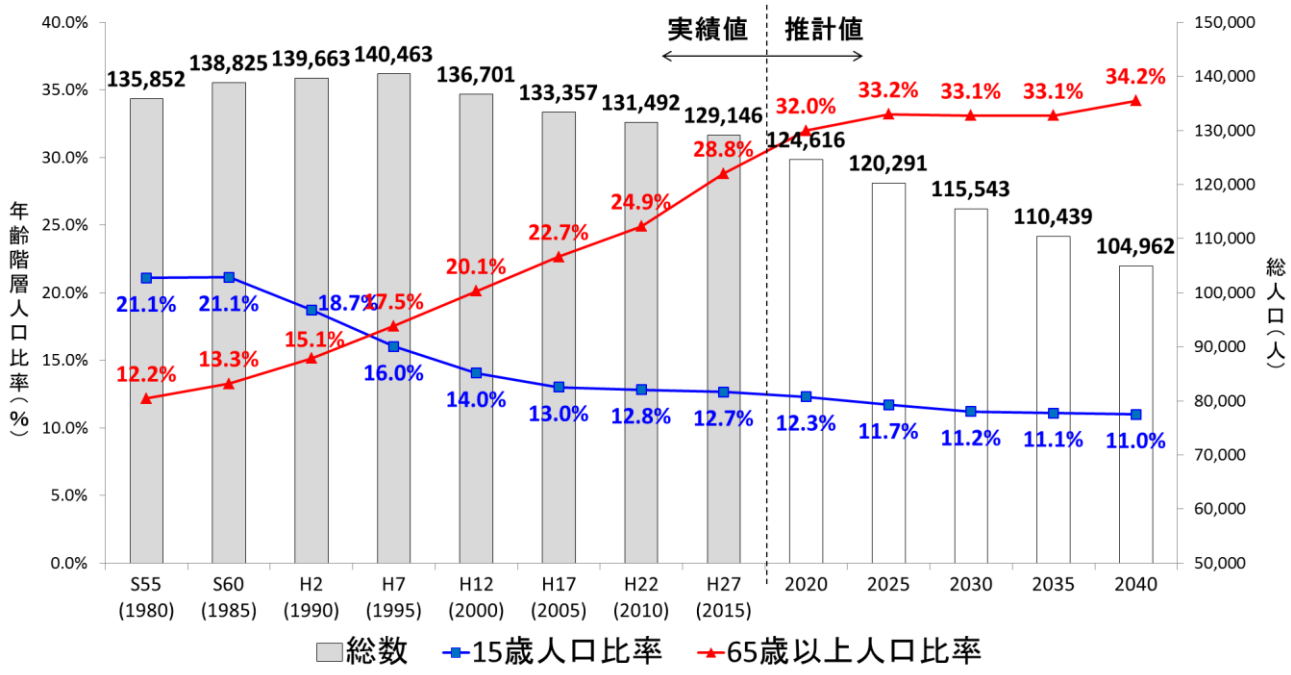


図　人口の推移及び将来の見通し

資料：平成7年（2015年）までの人口（実績値）は国勢調査、2020年以降（推計値）は、国立社会保障・人口問題研究所公表の日本の地域別将来推計人口（平成25年（2013年）3月推計）

（２）世帯数の推移

・人口減少に歯止めがかからない中で、本市の過去45年間の世帯数の推移をみると、平成27年（2015年）まで増加を続けています。
・本市は平成7年（1995年）をピークに人口減少が続いていますが、世帯数は、高齢化による単身世帯の増加や核家族化等の進行により世帯規模が縮小し、依然として増加傾向が続いています。

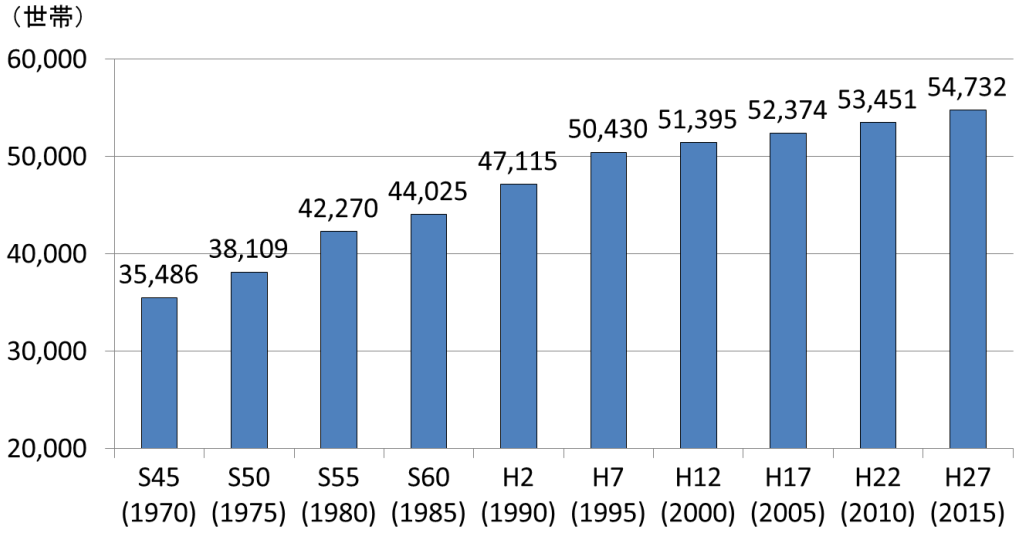


図　世帯数の推移　　資料：国勢調査

（３）高齢者がいる世帯数の推移

・人口減少と高齢化の進行にあわせて、高齢者がいる世帯数は年々増加しています。
・特に高齢者の単身世帯は、平成7年（1995年）から27年（2015年）の20年間で約2倍に増加しており、高齢者のいる世帯の約1/3を占めています。

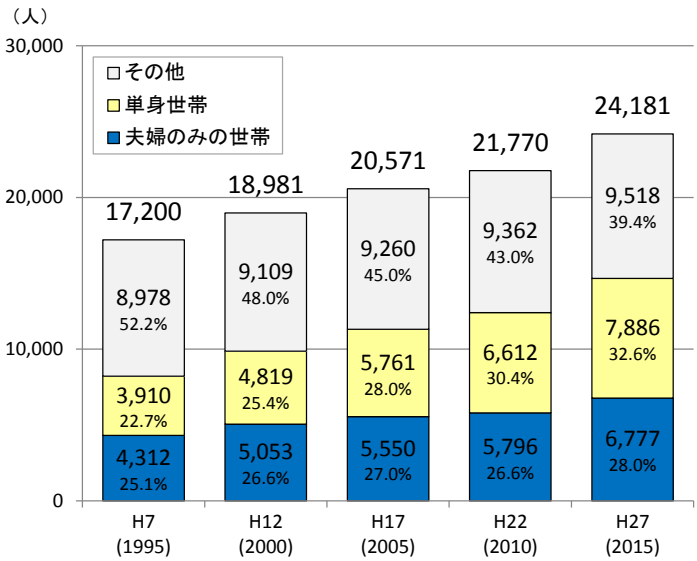


図　高齢者がいる世帯数の推移　　資料：国勢調査

２．空家等の現状

（１）住宅・空家の動向（住宅・土地統計調査）

①住宅総数と空家数

・平成25年（2013年）の住宅・土地統計調査によると、全国には約820万戸の空家があり、空家率は13.5%となっています。５年前と比較すると空家数が約63万戸、空家率は0.4%増加しています。福岡県では空家数が31万6800戸、空家率12.7%となり、５年前と比較すると空家数は7,800戸、空家率は１%減少しています。

・本市の平成25年（2013年）調査では、11,950戸の空家があり、空家率は18.0%となっています。５年前と比較すると空家数1,410戸、空家率は1.5%増加しています。

・本市の空家率18.0%（平成25年（2013年））は、全国（13.5%）、福岡県（12.7%）よりも高くなっていますが、周辺市との比較では、平均的な空家率となっています。

表　住宅総数と空家数

区分	平成20年（2008年）			平成25年（2013年）		
	住宅総数（戸）	空き家数（戸）	空き家率（%）	住宅総数（戸）	空き家数（戸）	空き家率（%）
全国	57,586,000	7,567,900	13.1	60,628,600	8,195,600	13.5
福岡県	2,374,800	324,600	13.7	2,492,700	316,800	12.7
飯塚市	63,740	10,540	16.5	66,380	11,950	18.0

資料：住宅・土地統計調査（H25（2013））

※15 年以前の土地・住宅統計調査結果には、合併前の旧筑穂町、旧庄内町、旧頴田町、旧穂波町は非掲載

表　周辺市との比較（住宅総数、空家）

平成25年（2013年）	住宅総数（戸）	空き家数（戸）	空き家率（%）
全国	60,628,600	8,195,600	13.5
福岡県	2,492,700	316,800	12.7
飯塚市	66,380	11,950	18.0
宮若市	13,350	2,650	19.9
筑紫野市	45,200	3,240	7.2
嘉麻市	19,430	3,440	17.7
田川市	25,260	4,140	16.4
直方市	26,620	4,560	17.1

資料：住宅・土地統計調査（H25（2013））

【住宅・土地統計調査とは】

・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の実態を把握するため総務省統計局が5年ごとに行う調査。

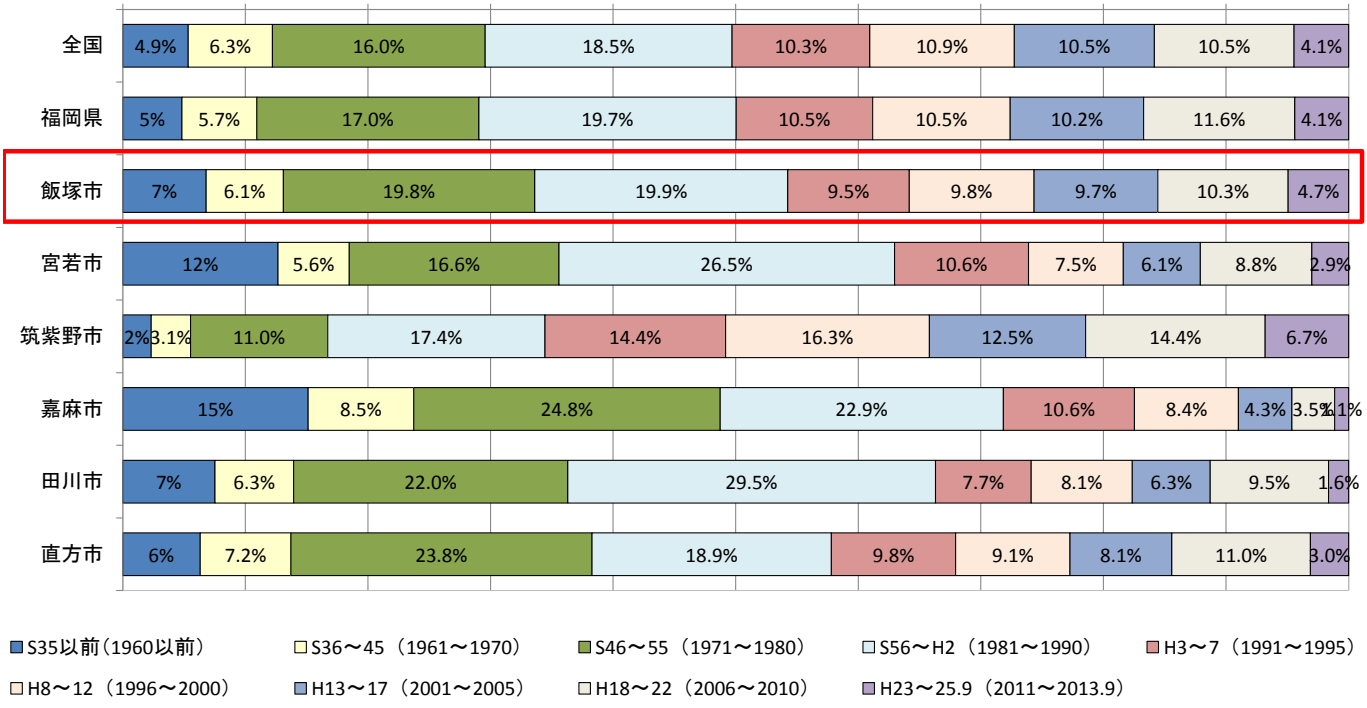
・全国の世帯の中から、平成25年調査においては、全国で約350万世帯が調査の対象となった。

・調査は標本抽出（サンプリング）による統計調査であり、数字は推計値のため、市内の空家の具体的な場所、状態を把握するものではないことに留意する必要がある。

※なお、空家の対象は、戸建、共同住宅、別荘等も含めているので、戸建を中心とした実態調査の結果よりも多くなる。

②住宅の建築時期（全国、県、周辺市との比較）

- 本市の住宅の建築時期として、昭和56年（1981年）に施行された建築基準法に基づく新耐震基準以前の老朽化した住宅が32.9%を占めています。
- 特に多くの住宅が建築された時期は、昭和46～55年（1971～1980年）が19.8%、昭和56～平成2年（1981～1990年）が19.9%にとなっており、住宅全体の約4割を占めています。

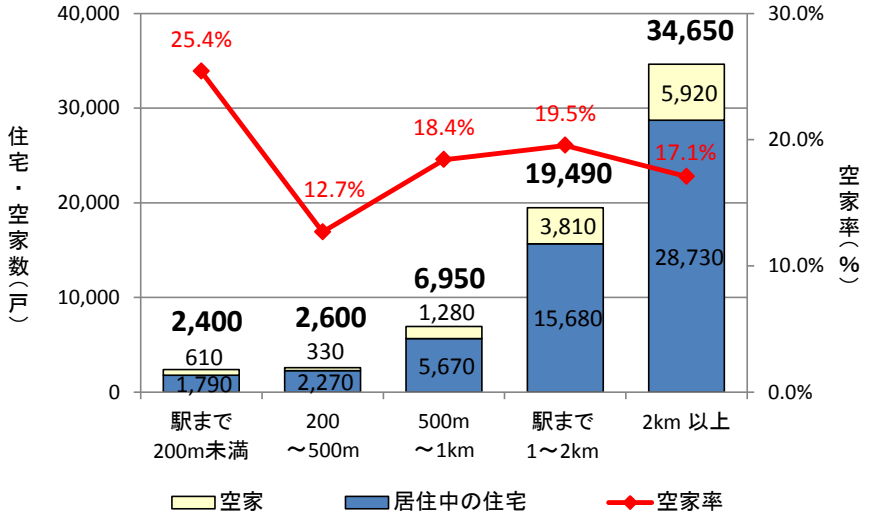


資料：住宅・土地統計調査（H25（2013））

図　住宅の建築時期（全国、県、近隣市との比較）

③最寄りの交通機関までの距離別戸数（空家・居住中の住宅）

・最寄りの交通機関までの距離別の空家の状況は、駅まで200m未満の住宅の空家率が25.4%と最も高くなっています。
・これは、駅周辺の商店街の衰退による空き店舗の増加が影響していることが考えられます。

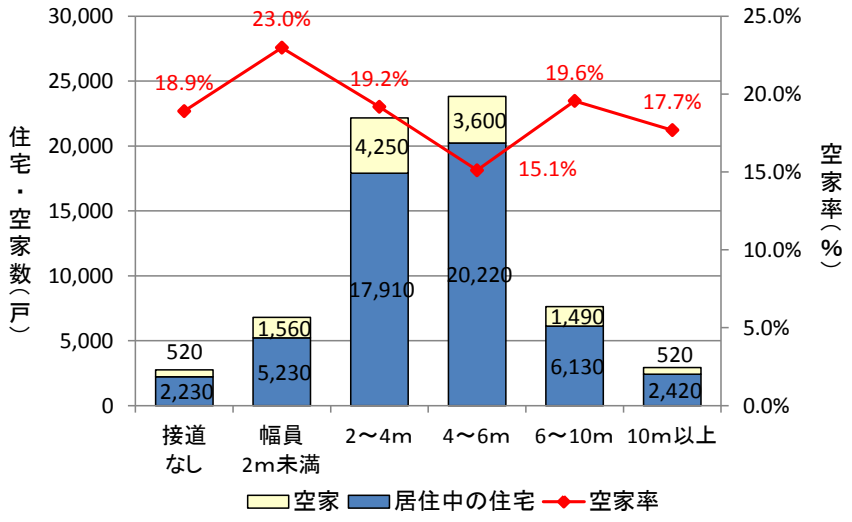


資料：住宅・土地統計調査（H25（2013））

図　最寄りの交通機関までの距離別の空家数、空家率等

④接道状況（空家・居住中の住宅）

・接道状況別の空家率の状況は、「接道なし」や「幅員２m未満」の接道状況が悪い状況では、空家率が高くなっています。
・これは、建築基準法では、家と道路が「接道なし」では、家を新しく建てられないために空家が多く残り、また、前面道路が「幅員２m未満」では４m以上に拡幅する必要があるため、狭小地の空家の建て替えが進まないことが原因と考えられます。



資料：住宅・土地統計調査（H25（2013））

図　接道状況別の空家数、空家率等

（２）空家の状況（実態調査）※平成28年度（2016年度）　飯塚市空家等実態調査より

本市では平成28年度（2016年度）、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を講じるために、空家等の現状を調査し、基礎資料の整備を行いました。各行政区に空家の状況の報告を依頼し、報告のあった空家と思われる建物について、現地で外観調査を行ったところ、3,486戸の空家があるという結果になりました。

3,486戸の空家の状況は以下のとおりです。

■空家実態調査結果

No.	現地調査判定	数量（戸）
1	対象外(敷地内の付属家、公共施設)	6,571
2	更地(青空駐車場含む)	1,276
3	居住中(使用中建物、営業中の会社・店舗・工場、倒壊の恐れのない倉庫・車庫)	8,054
4	建物位置・距離等により確認不可	25
5	確認不可で敷地内への立ち入りを行えば調査可能	20
6	敷地内雑草繁茂により建物確認不可	18
7-1	空家	1,159
7-2	空家（飯塚市判定）	108
8-1	不明(空家判断不可、倒壊の恐れのある倉庫・車庫)	1,913
8-2	不明(飯塚市判定)	306
	合計	19,450

空家総数　3,486

※飯塚市判定：No.4～6 の調査会社による判定に対して、飯塚市が再判定したものである。

■地区毎の空家調査結果一覧表（単位：戸）

No.	地区	1.対象外	2.更地	3.居住中	4.確認不可（建物位置・距離等）	5.確認不可（立ち入りを行えば調査可能）	6.確認不可（敷地内雑草繁茂）	7-1.空家	7-2.空家（飯塚市判定）	8-1.不明	8-2.不明（飯塚市判定）	合計
1	菰田	140	167	565	0	0	0	155	0	49	4	1,080
2	飯塚	132	86	641	0	0	0	13	3	227	35	1,137
3	片島	59	15	125	0	0	0	28	1	2	10	240
4	飯塚東	188	41	292	0	0	0	12	0	156	5	694
5	二瀬	457	111	869	0	5	12	166	2	348	20	1,990
6	鯰田	204	49	312	0	1	0	72	9	102	10	759
7	鎮西	571	85	501	2	1	0	114	3	104	23	1,404
8	立岩	177	47	426	0	0	1	101	5	76	14	847
9	幸袋	627	85	627	8	13	3	95	21	88	24	1,591
10	穂波	1,567	236	2,047	5	0	0	70	18	364	97	4,404
11	筑穂	917	126	673	0	0	0	88	29	246	1	2,080
12	庄内	825	128	489	10	0	1	121	4	97	45	1,720
13	頴田	695	100	499	0	0	1	124	13	54	18	1,504
	合計	6,559	1,276	8,066	25	20	18	1,159	108	1,913	306	19,450

※平成28年度（2016年度）　飯塚市空家等実態調査より

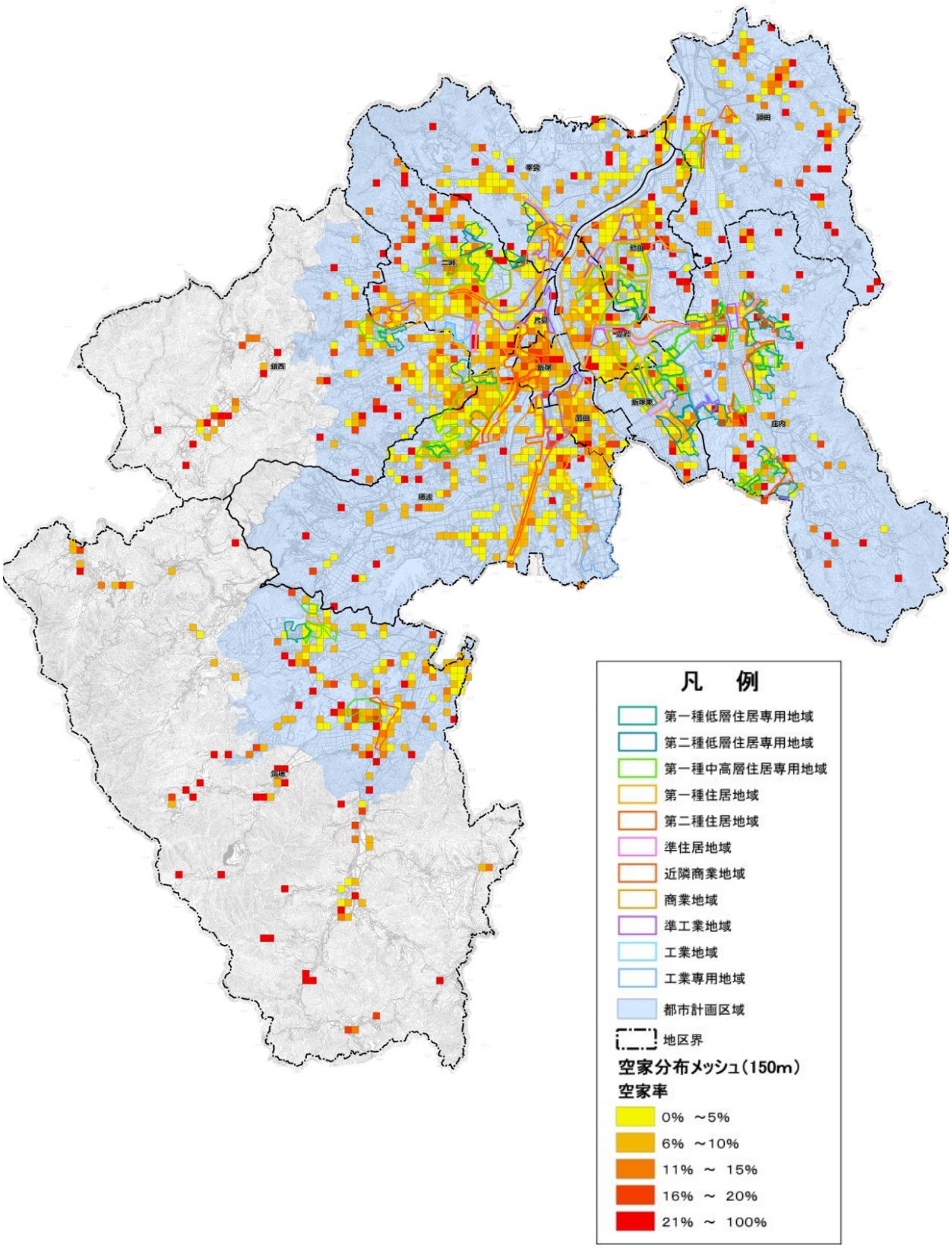

凡　例
第一種低層住居専用地域
第二種低層住居専用地域
第一種中高層住居専用地域
第一種住居地域
第二種住居地域
準住居地域
近隣商業地域
商業地域
準工業地域
工業地域
工業専用地域
都市計画区域
地区界
空家分布メッシュ（150m）
空家率
0%　～5%
6%　～10%
11%　～　15%
16%　～　20%
21%　～　100%

図　空家の分布状況

３．空家等における課題

人口減少や高齢化、核家族化等の進行等により、今後も空家等の増加が見込まれます。特に、適切な管理が行われていない空家等は、防犯や防災、衛生、景観等の問題を生じさせ、市民生活に深刻な影響を及ぼす恐れがあるなど、空家等における課題は以下のものが考えられます。

（１）所有者としての当事者意識の啓発に関する課題

- あくまで空家は個人の財産であり、所有者が適切に維持管理すべきものです。しかし、空家を適切に管理していない、活用意向がないなど、空家に関する問題意識が少ない所有者が多くみられます。
- 適切に相続・登記されていない空家の場合、情報提供や所有者への指導などの対応が困難になることが問題となっています。こうした当事者意識が希薄な人が所有している空家は、長期間にわたって放置される恐れがあるため、所有者としての当事者意識を啓発するための対策が必要となります。

（２）問題解決のための支援や適切な相談先の情報不足の課題

- 空家等の所有者の悩みとして「空き家の取り壊し費用が足りない」という経済的な問題や「どうしたら良いのか分からない」、「相続などの情報や知識がなく、複雑な権利関係が整理できずに売却や有効活用がうまく進まない」というような情報・知識不足などの問題があげられます。
- このような所有者は、当事者意識が低いわけではないと思われるため、悩みの根源となる問題が解消されれば、空家等の売却や有効活用に踏み込んでもらえる可能性があります。
- このため、悩みを抱える空き家等の所有者に対し問題を解決するためには、現在はこれらの支援や情報提供が不足していることから、状況に応じた適切な相談先などの紹介や様々な支援策を提供できる体制の整備が必要です。

（３）適切に管理されていない老朽化した空家等に関する課題

- 老朽化した空家等は、家屋の倒壊や部材の飛散による危険性、不特定者の侵入による火災や犯罪の恐れ、草木の繁茂やゴミ等による衛生上の問題など、周辺環境に悪影響を及ぼす可能性があります。
- 特に本市では、老朽化が進み劣悪な住環境にある旧炭鉱住宅の長屋が数多くの現存しており、空家となっている適切に管理されていない長屋が増加しています。このような特に危険度の高い空家等については、危険箇所の改修・除却を行い、周辺の安全を確保することが必要です。

（４）空家等の活用に向けた課題

- 本市には、適切な管理がされて使用可能な空家等も数多くあることが考えられることから、今後はこのような空家等の活用を促す取組が必要です。
- 例えば、空き家バンクによる物件情報の公表や空家の公的利用など、行政や民間を含めた活用方策を検討することにより、空家等が移住・定住の受け皿の一つとして活用することが期待できます。
- 空家を除去した跡地については、積極的な再建築や跡地の活用を促すなど、空地として放置されることがないような対策を検討することが重要です。

（５）空家等対策の実施に向けた支援制度の充実への課題

- 本市では、空家対策に関する本市の主な支援制度として「飯塚市老朽危険家屋解体撤去補助金」があり、住宅の改修工事や老朽危険家屋の解体における経費の一部について補助金を交付しています。
- このような空家対策等の支援制度等について、必要とする市民への周知徹底を行うとともに、国や県の支援制度も含めた空家等対策の実施に向けた制度の充実及び周知が必要です。

第３章　空家等対策計画に関する基本的な方針

１．計画の目的

本市は、平成27年（2015年）５月に全面施行された「空家等対策の推進に関する特別措置法」の規定に基づき、空家に関する対策を総合的かつ計画的に実施し、市民の生命、身体及び財産を保護することにより、安全、安心して暮らすことのできる生活環境を確保するとともに、空家の利活用を推進することにより、地域の活性化を図り、地域の再生につなげていくことを目的とします。

２．基本目標

（１）快適な住環境の保全

適切な管理がなされていない空家等は、樹木・雑草等の繁茂による生活環境の悪化だけでなく、地域の活力も失われることにつながります。

空家等の適切な管理を促進するとともに、適切に管理されない空家等の発生を防止することで、快適な住環境の保全を目指します。

（２）安全で安心なまちの実現

適切な管理がなされていない空家等は、火災等の防災上の問題や、犯罪の温床となる恐れなど、防犯上の問題も懸念されます。空家等の適切な管理を推進することで、市民が安全に、かつ安心して暮らすことができるまちづくりを推進します。

（３）空家等を活用した定住の促進

空家等は、活用次第では大きな資産となる可能性を秘めています。空家等の活用を本市への定住促進につなげる観点から空家等対策に取り組みます。

３．対策の基本方針

（１）所有者等の意識の向上

空家がもたらす問題は、第一義的には所有者等が自らの責任により的確に対応することが大前提です。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けを行うことが重要であり、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。このため、広く所有者等に対し啓発を行い、空家等問題に関する意識の向上を図ります。

（２）地域住民・民間事業者と連携した対策の取り組み

空家等の問題は、地域の生活環境に与える影響が大きいことから、地域の問題としてとらえ、地域住民の参加のもと民間事業者との連携を図り、空家等の適切な管理や利活用を推進し、安全・安心に暮らせるまちづくりを目指します。

（３）特定空家等の取り組み

特定空家等は、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ことから、優先的に取り組んでいきます。

（４）住民からの相談に対する取り組み

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に地域の専門家と連携した相談体制を構築します。

第４章　空家等対策の具体的な取り組み

１．空家等の調査

（１）調査の概要

空家等の対策を総合的に推進するためには、その実態を把握することが重要です。そのため本市では、平成28年度（2016年度）に空家等の実態調査を行い、空家等の数、位置、老朽の程度など、基礎資料の整備を行いました。

しかし、空家等は今後も増加を続けることが予想されているため、地域や関係団体との協力により、新たに発生する空家等や老朽が進行する空家等の情報を更新し、適切な対応を実施することができるよう実態を把握する体制を構築します。

また、相談又は苦情があった空家等については、空家等相談受付台帳を作成のうえ、登記情報、固定資産税の課税情報等により所有者等の特定を行います。

（２）実態調査

抽出した空家等については、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。）による現地調査を実施します。

調査は、建物の状況や周辺への影響等について外観目視により行うこととし、必要に応じ近隣住民等からも情報を収集するものとします。

（３）空家等情報のデータベース化

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、情報は関係部局で共有します。また、新たな情報や所有者等に対する対応の履歴などは随時更新を行います。

整備するデータベースの情報は以下のとおりとします。

① 空家等基本情報（所在地、建物種類、階数、構造等）
② 現地調査情報（老朽度、周辺への影響、維持管理の状態等）
③ 所有者等特定情報（建物所有者等の住所等）
④ 適切な管理の促進（助言や指導等の履歴）
⑤ その他空家等対策に必要な事項

（４）所有者等が特定できない場合

①所有者等不明（相続放棄含む）の確認

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。

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

所有者等の確認にあたっては、主に以下の調査により把握することとし、所有者が死亡されている場合は、法定相続人について調査をし、所有者等の特定に努めます。

これまで登記事項証明書では把握できなかった未登記家屋の所有者、現所有者、納税管理人、送付先等については、法第10条に基づき固定資産税課税情報を必要な限度において利用し、所有者が不明の場合には、「財産管理人制度」を活用するなど適切な対応を検討します。

また、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知できない者」と判断し、データベースに登録します。

【所有者等の特定の基本的な手順】

① 固定資産税課税情報の活用
- 法第10条の規定に基づき税務課へ照会、家屋・土地課税台帳による所有者情報

② 登記簿謄本（登記事項証明書）による調査
- 建物登記簿謄本による所有者情報
- 土地登記簿謄本による所有者情報（建物未登記の場合等もあり、併せて調査する）

③ 戸籍等の調査
- 住民票、住民票の除票等
- 戸籍謄本、戸籍の附票等

④ 市民等への聞き取り
- 空家の近隣に居住する住民
- 空家の存する自治組織（自治会等）
- 共同住宅を調査対象とする場合は、管理会社や管理組合

【参考】財産管理人制度とは

〇相続財産管理人

相続財産管理人は、相続人が不存在であることが判明した場合や、相続放棄などにより法定相続人が一人もいなくなった場合において、被相続人の財産の管理及び清算を主な目的として職務を行います。

〇不在者財産管理

不在者財産管理人は、所有者等が所在不明の場合や、相続人の一人が所在不明の場合において、不在の間の当該財産の維持管理を主な目的として職務を行います。

いずれの場合も家庭裁判所に選任の申立てを行います。申立人は利害関係人（不在者の配偶者、相続人にあたる者、債権者など）、検察官に限られます。

※財産管理人が、空家の除却等の処分ができるかどうかは、管理の対象となる財産の状況や空家の状態によります。例えば、特定空家等で財産管理人選任申立てをした場合でも、空家の売却ができず、修繕や除却費用も捻出できない場合には、結局空家の修繕や除却が進まない場合も考えられます。そのため、財産管理人が選任されれば自動的に空家問題が解決するというわけではないため、問題となっている空家が、財産管理人を選任することで解決できる状況にあるのかどうかをよく検討した上で、申立てを行う必要があります。

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。

しかし、「相続人が不明」「所有者が遠方に居住」等、さまざまな事情により適切な管理が行われていない場合が今後増加すると考えられます。このことを所有者等に啓発するため、以下の取り組みを実施し、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）所有者等の意識の啓発

①所有者等への適正管理の啓発

空家等の適切な管理は第一義的には所有者等が責任を持って行わなければならないという法の趣旨を認識してもらう必要があります。このため、広報紙やホームページへの適正管理に関する情報提供、所有者等に対するチラシの配布等で、空家等の適正な管理についての啓発に努めます。

②所有者等へ空家等対策に関する情報提供の内容

広報紙、ホームページ、納税通知などの通知等を活用し、空家等の所有者等に対して、空家相談の受付、本市で実施する空家等の各種支援事業の紹介、民間が行う空家管理サービスの情報提供などを行います。

- 飯塚市老朽危険家屋解体撤去補助金
- 相談窓口の紹介
- 指名業者等（指名登録のある建業者等のリスト）の情報
- 飯塚市空き家バンク（今後の導入を検討）

（２）相談体制の整備等

空家等に係る問題は、多岐にわたることから、総合的な相談窓口を「都市建設部住宅政策課」に設置するとともに、庁内関係各課、県、関係団体と連携した相談体制の整備を行います。

また、関係部局と連携した相談会の実施などにより、利活用及び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

本市は、空家等の解消に努めるとともに、その他の空家及び跡地（空地）の有効活用を促進していくための方策を検討します。

（１）地域住民からの要望による活用

本市は、空家等の解消に努めるとともに、その他の空家及び跡地（空地）の有効活用を促進していくための方策を検討します。

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。

（２）利活用可能な空家及び跡地の情報提供

◆空き家バンクの活用

住宅ストックの循環利用を図るため、空家の需要と供給をマッチングする空き家バンク制度の導入を検討していきます。

なお、導入にあたっては、市が個別に運営を検討するのではなく、国土交通省が主体となって推進する「全国版空き家・空き地バンク」（平成29年度（2017年度）から一部開始）との情報共有の構築を検討することで、「一覧性がない」「掲載物件が少ない」といった利用者にとって不便な点を解消します。

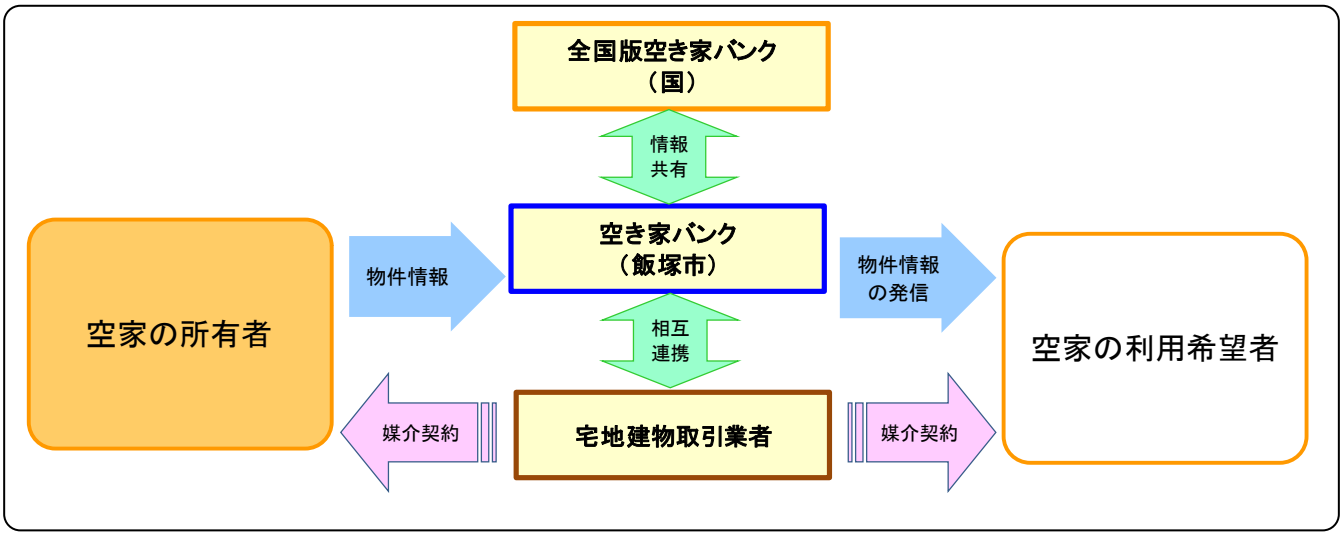


図　空き家情報バンクのイメージ

※空き家バンクとは

空家の賃貸・売却を希望する人から申込みを受けた情報を、空家の利用を希望する人に紹介する制度で、「空家の解消」、「住環境の整備」、「定住促進による地域の活性化」を図ることを目的としています。

（３）補助金の活用促進

空家等対策を行うにあたり、「飯塚市老朽危険家屋解体撤去補助金」、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。

（４）地域に応じた柔軟な対応の検討

◆地域交流、地域活性化、福祉サービスの拠点としての利活用

空家等を地域交流及び地域活性化、福祉サービスの拠点などの活動の場として利活用する方策について、関係機関、団体（NPO 法人や自治会等）からの申し出、協力依頼等があった場合は、市は空家等情報の提供等、必要な支援を行います。

（５）関係法令等の遵守

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。

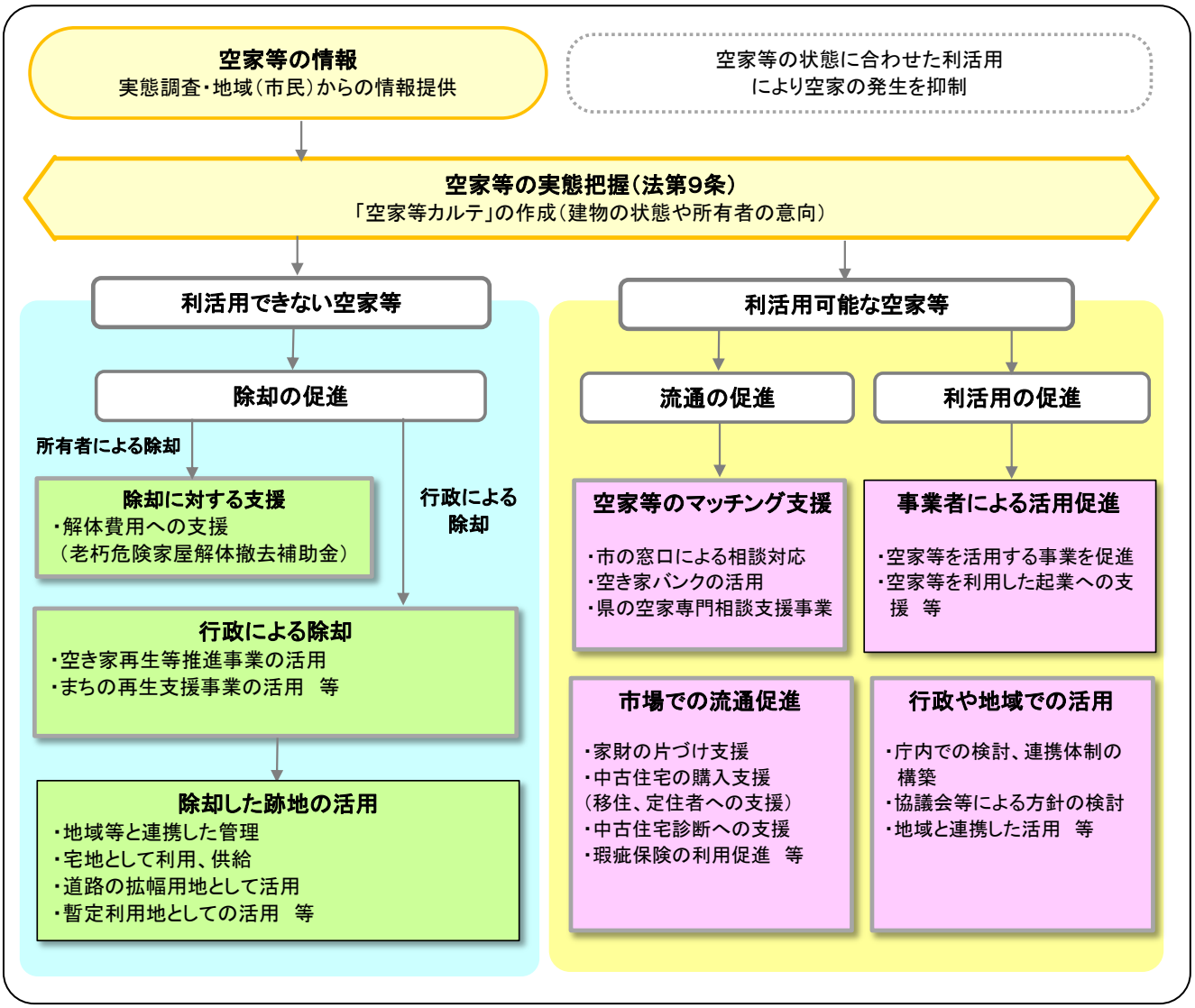


図　空家等についての利活用の流れ

４．特定空家等に対する措置等及びその他の対処

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していることから、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、市は必要な措置を講じます。

（１） 現地確認と所有者等の調査

地域からの情報や実態調査から、適切な管理が行われていない空家等と確認できたものは、現地を確認するとともに、住民票情報、戸籍謄本等、不動産登記簿情報、固定資産税情報等を利用し、所有者等の調査を行います。

（２） 特定空家等の認定

① 特定空家等の定義（法第2条第2項）

「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」

② 特定空家等の判断基準

現地調査を行います。調査については外観目視を基本としますが、建物内に立ち入っての状況確認が必要な場合は、法第9条に基づき、必要最小限度の範囲で立入調査を行います。

調査の結果から特定空家等の判断については、国が示した「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」に基づき市長が決定します。

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については、法第12条による助言及びその他の市の条例等による指導等の措置を実施します。

（３）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多数の者に対して悪影響を及ぼすもの若しくは及ぼす恐れが高いものから優先して措置を行います。

②措置内容の検討

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。

また、調査の結果に基づき、地域住民へ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の内容を検討します。

（４）措置の実施

特定空家等に対する措置を実施するために、空家等への対応の全体の流れを以下に示します。

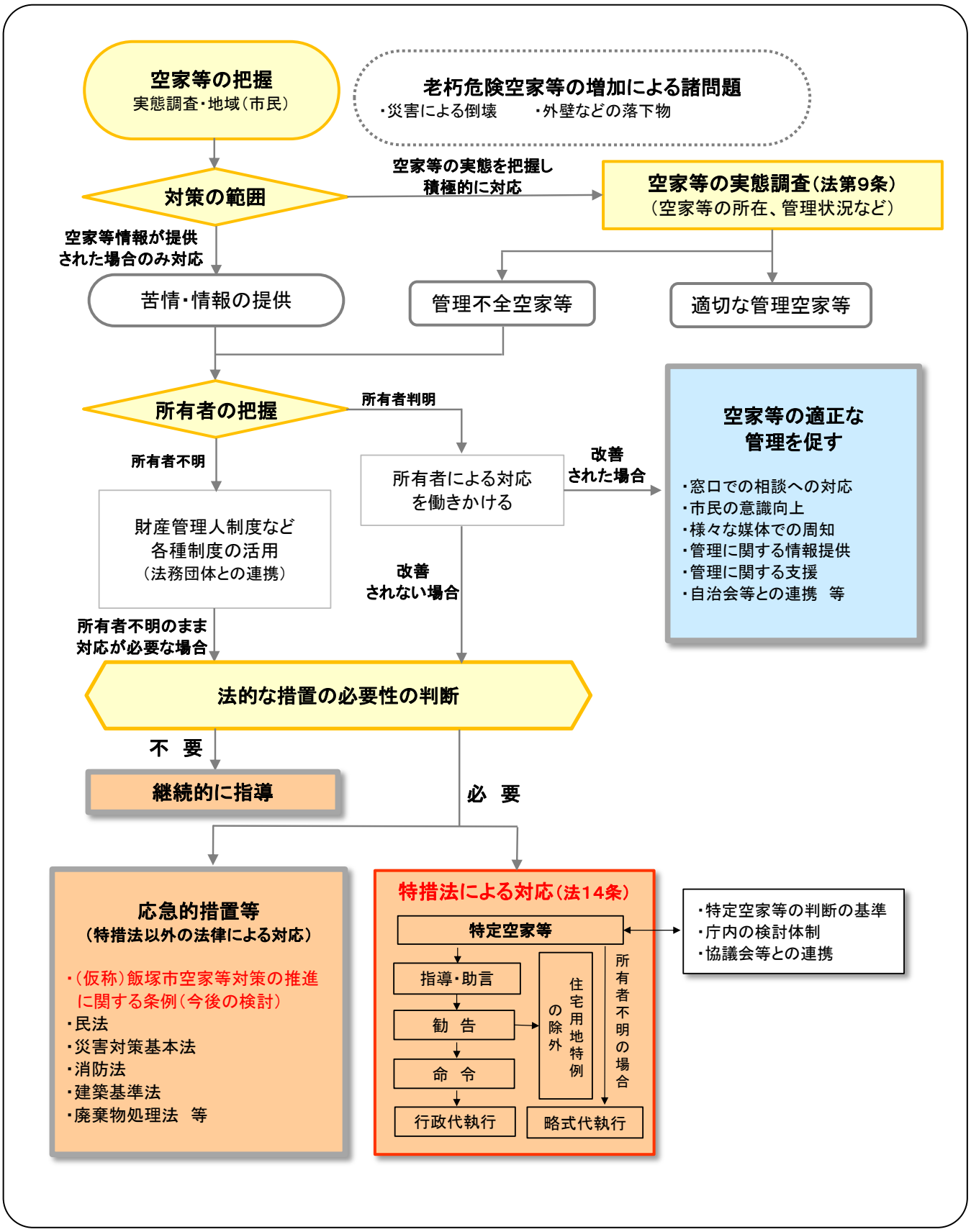


図　空家等への対応についての全体の流れ

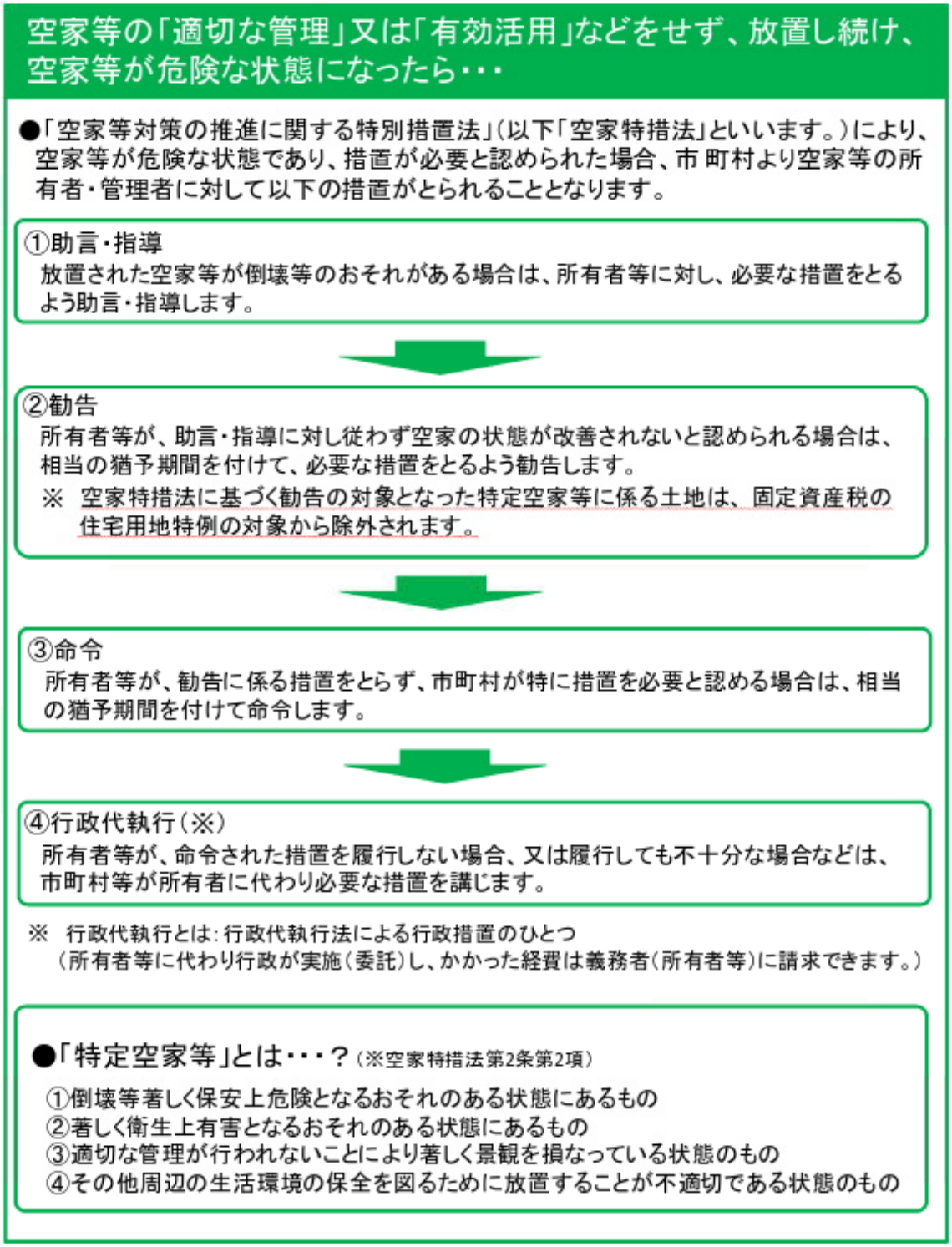


図　特定空家等に対する措置の流れ（詳細）
（特措法による対応（法14条））

（５）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。

また、空家等の建材が周辺に飛散し道路上に落下しているなど、緊急的に危険等を回避する必要がある場合は、必要に応じて市が応急的に必要かつ最小限度の危険回避措置を講じるため**「緊急安全措置」**の構築を検討します。

５．空家等対策の実施体制

（１）庁内の組織体制及び役割

担当課名	役　割
住宅政策課 （総合窓口）	・空家等に関する総合窓口 ・空家等対策計画の策定及び変更 ・空家等の実態調査 ・空家等の適切な管理の促進 ・空家等及び跡地の利活用促進 ・措置及び対処の実施 ・空家等対策協議会に関すること ・空家等情報のデータベース化・管理 ・移住、定住の促進に関すること ・その他関係機関との連絡、調整に関すること
庁内関係課	・都市計画法等に係る対応に関すること ・景観上対策が必要な特定空家等に係る措置内容の検討
	・空家等に関する固定資産税情報の提供 ・所有者死亡時の課税台帳の所有者替え ・勧告した特定空家等の固定資産税の住宅用地特例適用の解除
	・衛生上対策が必要な特定空家等に係る措置内容の検討
	・空き店舗の利活用に関すること
	・特定空家等の認定に関する業務支援
	・道路交通安全確保に関すること
	・災害対策及び災害時の応急措置に関すること

（２）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、意見及び協議を行うため関係部署及び有識者等による市協議会を設置します。

②所掌事務

・空家等対策計画の作成及び変更
・その他空家等に関し必要と認められる協議

③構成

飯塚市空家等対策協議会の構成については、市長(会長)のほか、地域住民代表、市議会議員、学識経験者、関係団体等で構成し、市長が委嘱します。

（３）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空家対策を実施します。

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・不動産鑑定士
　所有者の空家等利活用相談、空家バンクの充実等
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・消防
　危険回避のための対応等
⑥自治会
　空家等情報の提供、跡地の利活用等

６．住民等からの空家等に関する相談への対応

市民等から寄せられる空家等の問題や相談に対して、的確にワンストップで素早く対応するため、空家等に関する総合的な相談窓口を「都市建設部住宅政策課」に設置し対応します。

また、空家等の相談は多岐にわたることから、庁内の関係部署及び協議会並びに県協議会及び関係団体と連携し対応します。なお、対応内容については、経過等について記録し、関係部署及び関係機関で共有します。

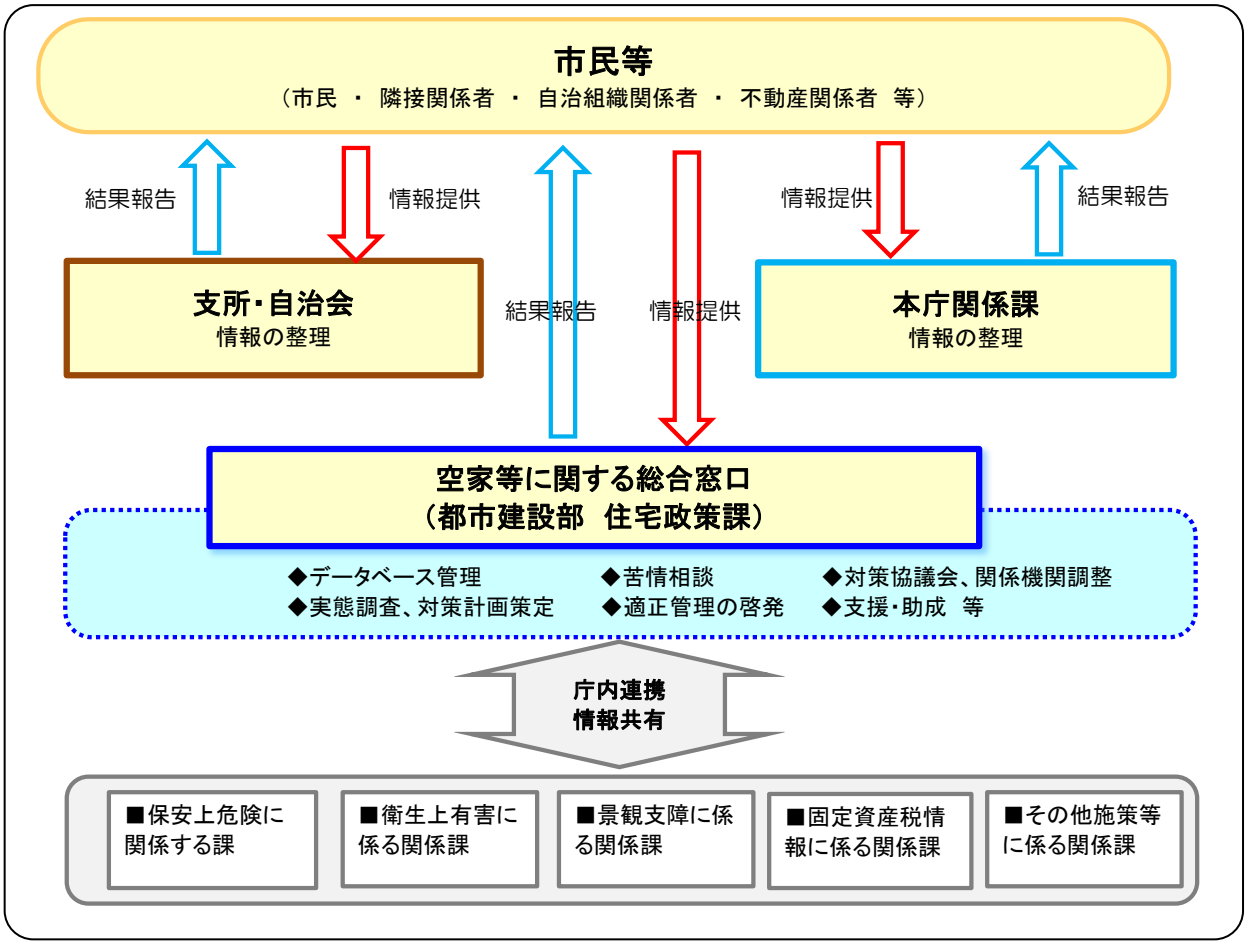


図　ワンストップ対応のための庁内連絡体制

７．その他空家等対策の実施に関し必要な事項

（１）地域での空家等対策の検討と情報の共有

空家等の管理は一義的には、所有者等が適切に管理若しく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等の情報に関し、必要に応じ広く公開を行います。

（２）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、関係各課で共有し、密に連携を図ります。また、旧炭鉱住宅の様な一部居住の長屋形式の住居については、関係機関と連携し対応を検討します。

（３）計画の変更

本計画は、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、協議会での協議にて行います。

参考資料

【参考資料１】　飯塚市空家等対策協議会（委員名簿）

【参考資料２-１】　空家等対策の推進に関する特別措置法（概要）

【参考資料２-２】　空家等対策の推進に関する特別措置法（全文）
（平成二十六年十一月二十七日法律第百二十七号）

【参考資料３】　空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針（概要）

【参考資料１】飯塚市空家等対策協議会委員名簿

（敬称省略）

氏名	役職等	備考
片峯　誠	飯塚市長	会長
平山　悟	経済建設委員長	
松尾　朋	松尾・足立法律事務所	
野見山　紀行	野見山紀行司法書士事務所	
平井　伸一	（公社）福岡県建築士会飯塚地域会幹事	
中本　治彦	（公社）福岡県宅地建物取引業協会賃貸市場整備委員長	
森　昭	飯塚市自治会連合会副会長	
中村　香代	飯塚市自治会連合会理事	
永岡　静也	公募委員	
鬼丸　文子	公募委員	
平井　正彦	飯塚警察署生活安全課防犯係長	
平野　俊之	飯塚消防署副署長	
松永　正則	福岡法務局飯塚支局統括登記官	
長谷川　直樹	近畿大学産業理工学部准教授	副会長

【参考資料２－１】空家等対策の推進に関する特別措置法（概要）

空家等対策の推進に関する特別措置法（平成 26 年法律第 127 号）の概要

公布日：平成 26 年 11 月 27 日

背　景

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おり、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対応が必要（1 条）
参考：現在、空家は全国約 820 万戸（平成 25 年）、401 の自治体が空家条例を制定（平成 26 年 10 月）

定　義

○　「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 条 1 項)

○　「特定空家等」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
にある空家等をいう。(2 条 2 項)

空家等
- 市町村による空家等対策計画の策定
- 空家等の所在や所有者の調査
- 固定資産税情報の内部利用等
- データベースの整備等
- 適切な管理の促進、有効活用

特定空家等
- 措置の実施のための立入調査
- 指導→勧告→命令→代執行の措置

施策の概要

国による基本指針の策定・市町村による計画の策定等

○　国土交通大臣及び総務大臣は、空家等に関する施策の基本指針を策定（5 条）
○　市町村は、国の基本指針に即した、空家等対策計画を策定（6 条）・協議会を設置（7 条）
○　都道府県は、市町村に対して技術的な助言、市町村相互間の連絡調整等必要な援助（8 条）

空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、空家等への調査（9 条）
・　空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（10 条）　等が可能
○　市町村は、空家等に関するデータベースの整備等を行うよう努力（11 条）

空家等及びその跡地の活用

市町村による空家等及びその跡地に関する情報の提供その他これらの活用のための対策の実施(13 条)

特定空家等に対する措置（※）

特定空家等に対しては、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。(14 条)

財政上の措置及び税制上の措置等

市町村が行う空家等対策の円滑な実施のために、国及び地方公共団体による空家等に関する施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を行う（15 条 1 項）。
このほか、今後必要な税制上の措置等を行う（15 条 2 項）。

施行日：平成 27 年 2 月 26 日（※関連の規定は平成 27 年 5 月 26 日）

【参考資料２−２】空家等対策の推進に関する特別措置法（全文）

（平成二十六年十一月二十七日法律第百二十七号）

（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

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　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　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。

（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。

【参考資料３】空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針（概要）

空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針【概要】

「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5条に基づき、国土交通大臣及び総務大臣が定めることとされている。

一　空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項

1　本基本指針の背景
（1）空家等の現状
（2）空家等対策の基本的な考え方
①基本的な考え方
・所有者等に第一義的な管理責任
・住民に最も身近な市町村による空家等対策の実施の重要性　等
②市町村の役割
・空家等対策の体制整備
・空家等対策計画の作成、必要な措置の実施　等
③都道府県の役割
・空家等対策計画の作成・実施等に関する市町村への必要な援助の実施　等
④国の役割
・特定空家等対策に関するガイドラインの策定
・必要な財政上の措置・税制上の措置の実施　等

2　実施体制の整備
（1）市町村内の関係部局による連携体制
（2）協議会の組織
（3）空家等の所有者等及び周辺住民からの相談体制の整備

3　空家等の実態把握
（1）市町村内の空家等の所在等の把握
（2）空家等の所有者等の特定及び意向の把握
（3）空家等の所有者等に関する情報を把握する手段
・固定資産税情報の内部利用　等

4　空家等に関するデータベースの整備等

5　空家等対策計画の作成

6　空家等及びその跡地の活用の促進

7　特定空家等に対する措置の促進
・ガイドラインを参照しつつ、「特定空家等」の対策を推進

8　空家等に関する対策の実施に必要な財政上・税制上の措置
（1）財政上の措置
（2）税制上の措置
・空き家の発生を抑制するための所得税等の特例措置
・市町村長による必要な措置の勧告を受けた「特定空家等」に対する固定資産税等の住宅用地特例の解除

二　空家等対策計画に関する事項

1　効果的な空家等対策計画の作成の推進

2　空家等対策計画に定める事項
（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
・重点対象地区の設定、空家等対策の優先順位の明示　等
（2）計画期間
・既存の計画や調査の実施年との整合性の確保　等
（3）空家等の調査に関する事項
・対象地区、期間、対象など調査内容及び方法の記載　等
（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の活用の促進に関する事項
（6）特定空家等に対する措置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
・各部局の役割分担、組織体制、窓口連絡先などの記載　等
（9）その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項
・対策の効果の検証、その結果を踏まえた計画の見直し方針　等

3　空家等対策計画の公表等

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

1　空家等の所有者等の意識の涵養と理解増進

2　空家等に対する他法令による諸規制等

3　空家等の増加抑制策、利活用施策、除却等に対する支援施策等

飯塚市空家等対策計画

平成 30 年３月発行
発行：飯塚市
編集：飯塚市　都市建設部　住宅政策課
〒820-8501 福岡県飯塚市新立岩５番５号
TEL　0948 - 22 - 5500
FAX　0948 - 22 - 6271
URL　https://www.city.iizuka.lg.jp

飯塚市空家等対策計画

飯塚市役所

資料２

経済建設委員会提出資料
平成３０年　３月　７日

飯塚市空家等対策計画

【概要版】

平成30年3月

飯　塚　市

第１章　空家等対策計画の趣旨

１．背景および計画の位置づけ

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（空家）が年々増加してきています。

国は、この空家問題の抜本的な解決策として平成 27 年（2015 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。）を施行し、空家等の対策を総合的に推進していくとしています。

これらを踏まえ、本市においても、法第６条の規定に基づく空家等対策計画を策定し、空家対策を効果的かつ効率的に推進するために、本市の地域の実情に合わせ、総合的かつ計画的に実施するために策定するものです。

２．計画期間

平成 30 年度（2018 年度）～2022 年度までの５年間

※社会情勢や本市における空家等の状況の変化等を踏まえ、必要に応じて見直します。

３．対象地区

飯塚市内全域

第２章　本市の人口と空家等の現状

１．人口の推移及び将来の見通し

本市の人口は、平成 27 年（2015 年）国勢調査では 129,146 人となっており、ピークの平成７年（1995 年）の 140,463 人から 8.1%減少しています。また、国立社会保障・人口問題研究所公表による推計によると、2040 年には、本市の人口は 104,962 人まで減少し、高齢化率は 34.2%に達すると予測されています。

２．空家の状況（実態調査）

飯塚市の空家数：3,486 戸

（平成 28 年度（2016 年度）に実施した空家の実態調査より）

３．空家等における課題

人口減少や高齢化、核家族化等の進行等により、今後も空家等の増加が見込まれます。特に、適切な管理が行われていない空家等は、防犯や防災、衛生、景観等の問題を生じさせ、市民生活に深刻な影響を及ぼす恐れが考えられます。

①所有者としての当事者意識の啓発に関する課題
②問題解決のための支援や適切な相談先の情報不足の課題
③適切に管理されていない老朽化した空家等に関する課題
④空家等の活用に向けた課題
⑤空家等対策の実施に向けた支援制度の充実への課題

第３章　空家等対策計画に関する基本的な方針

１．計画の目的

空家に関する対策を総合的かつ計画的に実施し、市民の生命、身体及び財産を保護することにより、安全、安心して暮らすことのできる生活環境を確保するとともに、空家の利活用を推進することにより、地域の活性化を図り、地域の再生につなげていくことを目的とします。

２．基本目標

①快適な住環境の保全
②安全で安心なまちの実現
③空家等を活用した定住の促進

３．対策の基本方針

①所有者等の意識の向上

空家がもたらす問題は、第一義的には所有者等が自らの責任により的確に対応することが大前提です。このため、広く所有者等に対し啓発を行い、空家等問題に関する意識の向上を図ります。

②地域住民・民間事業者と連携した対策の取り組み

地域住民の参加のもと民間事業者との連携を図り、空家等の適切な管理や利活用を推進し、安全・安心に暮らせるまちづくりを目指します。

③特定空家等の取り組み

特定空家等は、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ことから、優先的に取り組みます。

※特定空家等とは
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

④住民からの相談に対する取り組み

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、地域の専門家と連携した相談体制を構築します。

第４章　空家等対策の具体的な取り組み

１．空家等の調査

平成 28 年度（2016 年度）に空家等の実態調査を行い、空家等の数、位置、老朽の程度など、基礎資料の整備を行いました。今後も地域や関係団体との協力により、新たに発生する空家の情報を更新し、適切な対応を実施することができるよう実態を把握する体制を構築します。

２．空家等の適切な管理の促進

①所有者等の意識の啓発

空家等の適切な管理は第一義的には所有者等が責任を持って行わなければならないという法の趣旨を認識してもらう必要があります。このため、広報紙やホームページへの適正管理に関する情報提供、所有者等に対するチラシの配布等で、空家等の適正な管理についての啓発に努めます。

②所有者等へ空家等対策に関する情報提供の内容

空家等の所有者等に対して、空家相談の受付、本市で実施する空家等の各種支援事業の紹介、民間が行う空家管理サービスの情報提供などを行います。

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

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。

②利活用可能な空家及び跡地の情報提供

空家の需要と供給をマッチングする空き家バンク制度の導入を検討します。

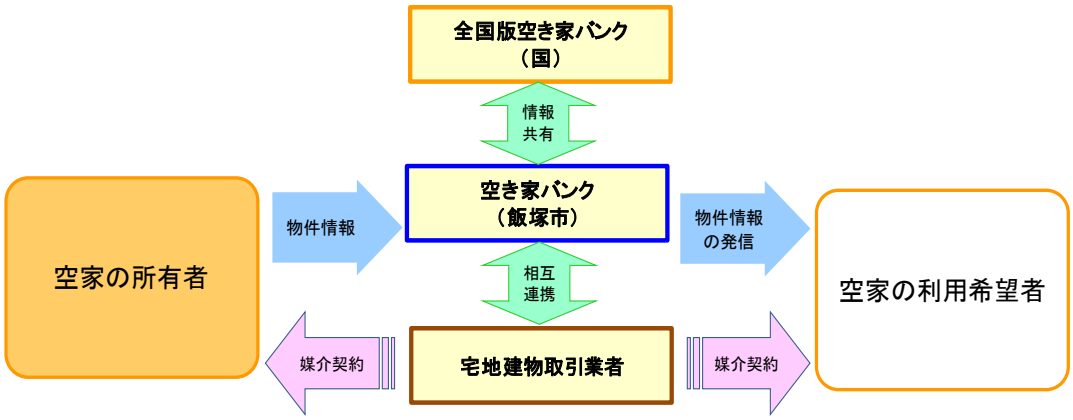


図　空き家情報バンクのイメージ

※空き家バンクとは

空家の賃貸・売却を希望する人から申込みを受けた情報を、空家の利用を希望する人に紹介する制度で、「空家の解消」、「住環境の整備」、「定住促進による地域の活性化」を図ることを目的としています。

③補助金の活用促進

「飯塚市老朽危険家屋解体撤去補助金」、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。

④地域に応じた柔軟な対応の検討

空家等を地域交流及び地域活性化、福祉サービスの拠点などの活動の場として利活用する方策について、関係機関、団体（NPO 法人や自治会等）からの申し出、協力依頼等があった場合は、市は空家等情報の提供等、必要な支援を行います。

⑤関係法令等の遵守

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。

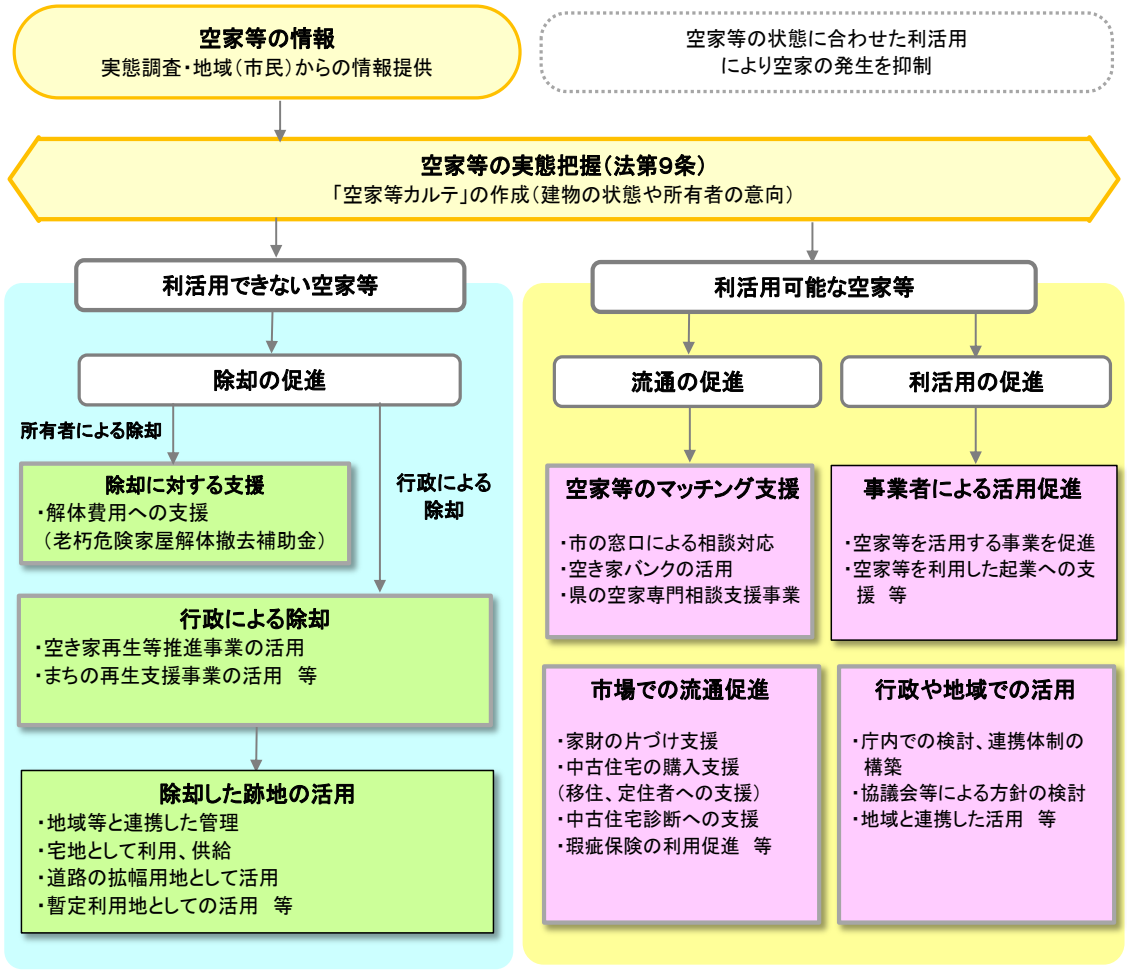


図　空家等についての利活用の流れ

4．特定空家等に対する措置等及びその他の対処

①現地確認と所有者等の調査

地域からの情報や実態調査から、適切な管理が行われていない空家等と確認できたものは、現地を確認するとともに、住民票情報、戸籍謄本等、不動産登記簿情報、固定資産税情報等を利用し、所有者等の調査を行います。

②特定空家等の認定

◆ 特定空家等の判断基準

現地調査を行います。調査については外観目視を基本としますが、建物内に立ち入っての状況確認が必要な場合は、法第９条に基づき、必要最小限度の範囲で立入調査を行います。

調査の結果から特定空家等の判断については、国が示した「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」に基づき市長が決定します。

③措置の方針

◆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多数の者に対して悪影響を及ぼすもの若しくは及ぼす恐れが高いものから優先して措置を行います。

◆措置内容の検討

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。

また、調査の結果に基づき、地域住民へ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の内容を検討します。

④措置の実施

特定空家等に対する措置を実施するための全体の流れを以下に示します。

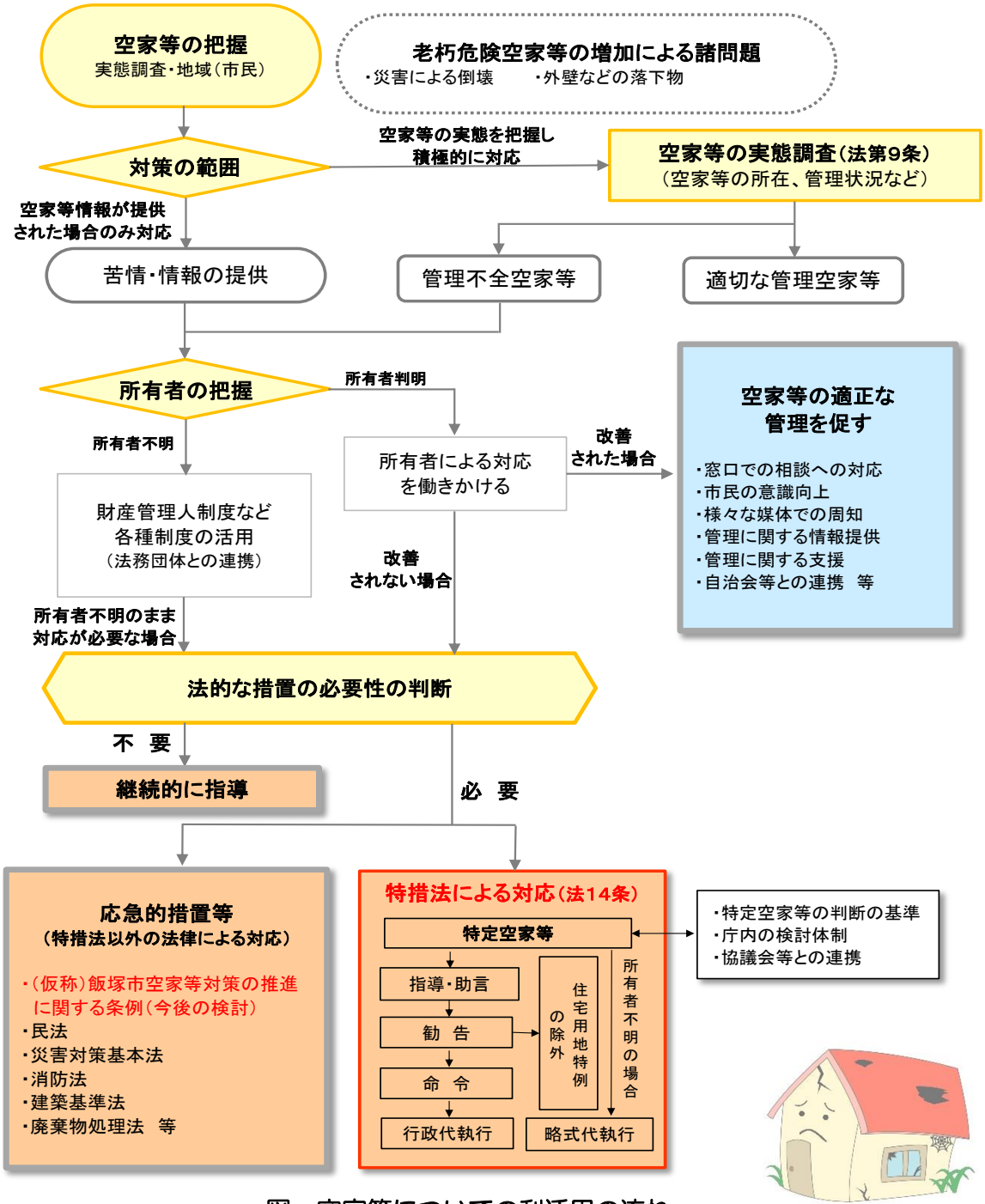


図　空家等についての利活用の流れ

⑤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。

また、空家等の建材が周辺に飛散し道路上に落下しているなど、緊急的に危険等を回避する必要がある場合は、必要に応じて市が応急的に必要かつ最小限度の危険回避措置を講じるため「緊急安全措置」の構築を検討します。

５．空家等対策の実施体制及び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は多岐にわたることから、総合的な相談窓口を「都市建設部住宅政策課」に設置するとともに、庁内関係各課、関係団体等と連携した相談体制の整備を行います。

①庁内の組織体制及び役割の明確化
②空家等対策協議会の設置（関係部署、有識者）
③関係機関との連携（弁護士、司法書士、不動産業者等）
④総合的な相談窓口のワンストップ化（都市建設部住宅政策課）

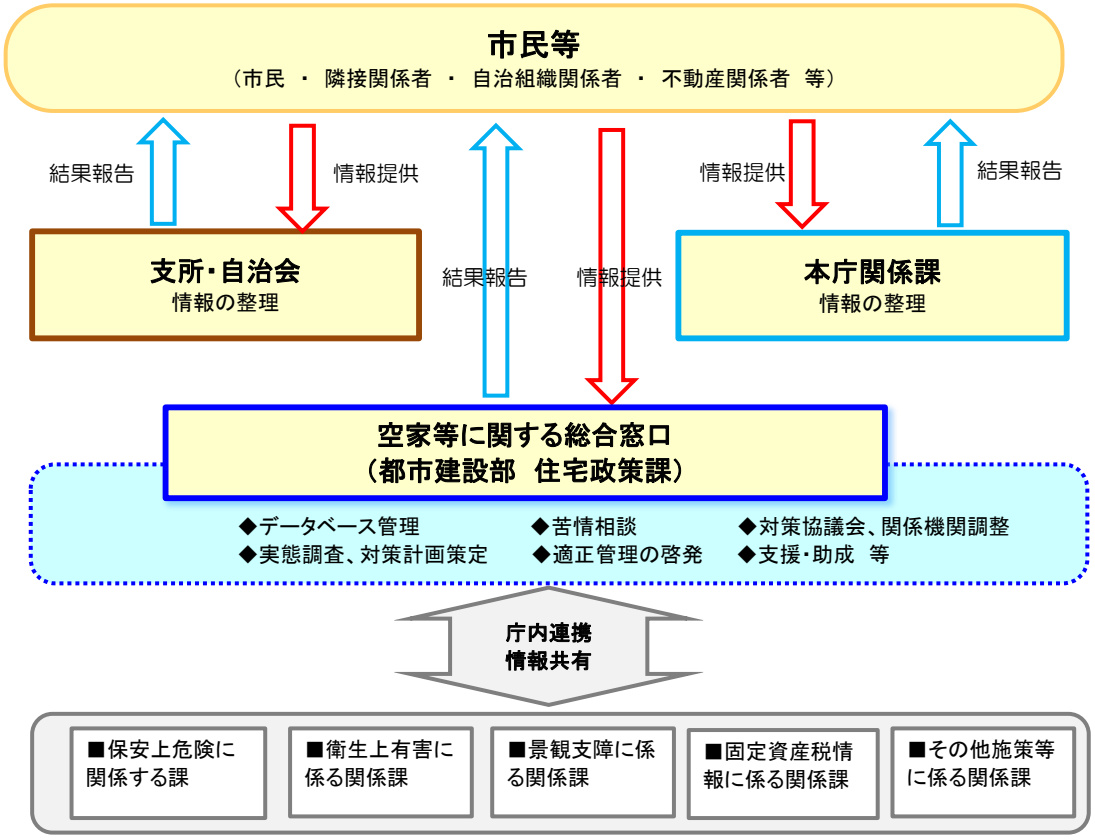


図　ワンストップ対応のための庁内連絡体制

飯塚市空家等対策計画
【概要版】

飯塚市役所

問合わせ先

飯塚市　都市建設部　住宅政策課

〒820-8501 福岡県飯塚市新立岩５番５号

TEL　0948 - 22 - 5500

FAX　0948 - 22 - 6271