

# 第2次嘉麻市空家等対策計画



令和4年4月

嘉麻市

## ■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 空家等を取りまく現状	
1. 嘉麻市の空家等の現状	2
2. 嘉麻市の将来人口	3
(1) 人口の推移	
(2) 年少者数及び高齢者数の推移	
3. 成果指標の達成状況	4
4. 空家等における課題	5
第3章 空家等対策における施策	
1. 対策に関する基本的な方針	6
(1) 所有者等の意識の醸成	
(2) 多様な連携による空家等対策の推進	
(3) 特定空家等の取り組み	
(4) 住民からの相談に対する取り組み	
(5) 社会の変化を踏まえた効果的な空家等対策の推進	
2. 計画期間	7
3. 対象地区	7
4. 対象とする空家等の種類	7
5. 空家等の調査	8
(1) 空家等調査方法	
(2) 空家等情報のデータベース化	
(3) 所有者等が特定できない場合	
6. 空家等の適切な管理の促進	9
(1) 所有者等の意識の醸成	
(2) 安心して住み続けられる住宅改修の促進	
7. 空家等及び跡地の利活用の促進	11
(1) 売却や賃貸化などによる活用の促進	
ア 相談しやすい体制の構築・周知	
イ 需要と供給のマッチング	
(2) 市による空家等の利活用	
ア 市の施策に資する空家等の利活用	
イ 空家等の利活用に資する取組みを行う者に対する支援	

- (3) 地域等による活用の支援
- (4) 補助金の活用促進
- (5) 地域に応じた柔軟な対応の検討
- (6) 関係法令等の遵守

8. 特定空家等に対する措置等及びその他の対応	14
(1) 特定空家等の対応に係る実施体制の整備	
(2) 特定空家等の認定及び措置	
(3) 除却（解体）補助制度の実施及び周知	
(4) 除却（解体）費用の融資制度の周知	
(5) その他の対応	
9. 空家等対策の実施体制	17
(1) 庁内の組織体制及び役割	
(2) 嘉麻市空家等対策協議会	
(3) 関係機関等との連携	
10. 住民等からの空家等に関する相談への対応	18
11. その他空家等対策の実施に関し必要な事項	19
(1) 地域での空家等対策の検討と情報の共有	
(2) 他法令との連携	
(3) 計画の変更	

#### 第4章 達成目標（成果指標）

1. 計画における目標値及び達成状況の評価	20
-----------------------	----

### 1. 背景

近年、日本全体の少子高齢化が進展しており、本市においても、年々人口の減少及び高齢化が進んでいます。

このような中、放置された空家等が地域課題の一つとなっており、嘉麻市では平成29年に策定した「嘉麻市空家等対策計画」（以下、「第1次計画」という。）に基づき、空家等対策を進めてきましたが、全国的な傾向同様、本市においても空家等の件数は増加傾向であり、今後も相続時や単身高齢世帯の住み替えなどにより、更なる空家等の発生が見込まれています。

こうした状況の中、だれもが安心して暮らすことができる、良好な地域環境を実現するため、このたび、空家等対策の方向性を示す新たなガイドラインとして、「第2次嘉麻市空家等対策計画」（以下、「第2次計画」という。）を策定しました。

第2次計画では、第1次計画で重点的に取り組んできた、適切に管理されていない空家等への対応を継続しつつ、特定空家等の発生を未然に防止する観点から、将来著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な状態になることが予見されるものについても対応し、併せて空家の利活用や相談体制の充実についても、県や民間事業者、市民の皆さまなどと力を合わせて取り組んでいくこととしています。

### 2. 計画の位置づけ

この第2次計画は、空家等対策の推進に関する特別措置法（以下、「法」という。）第6条の規定に基づき、国が定めた基本指針に則して定めたもので、空家等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、第2次計画の推進にあたっては嘉麻市人口ビジョン・第2期総合戦略に定めている空家等関連施策との整合性を図るものとします。

1. 嘉麻市の空家等の現状

総務省が実施している「住宅・土地統計調査」では、嘉麻市における空家の状況は表一1（住宅・土地統計調査による空家戸数）のとおりであり、特に対策が必要となる「その他の住宅」は、平成20年から平成30年の10年間で約1.4倍増加しています。

また、空家等の中には適切な管理がなされていない結果として安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等さまざまな問題を引き起こし、市民の生活環境に深刻な影響を及ぼすなど社会問題化しているところで、市民等からその対策に関する相談が寄せられている状況にあります。

表一1（住宅・土地統計調査による空家戸数）

		平成20年	平成25年	平成30年	比較(※)
住 宅 総 数		19,600戸	19,430戸	18,510戸	△1,090戸
空家	二次的住宅	80戸	80戸	60戸	△20戸
	賃貸用の住宅	690戸	870戸	760戸	70戸
	売却用の住宅	140戸	40戸	60戸	△80戸
	その他の住宅	1,960戸	2,450戸	2,790戸	830戸
	計	2,870戸	3,440戸	3,670戸	800戸

※比較は平成20年から平成30年までの10年間を対象

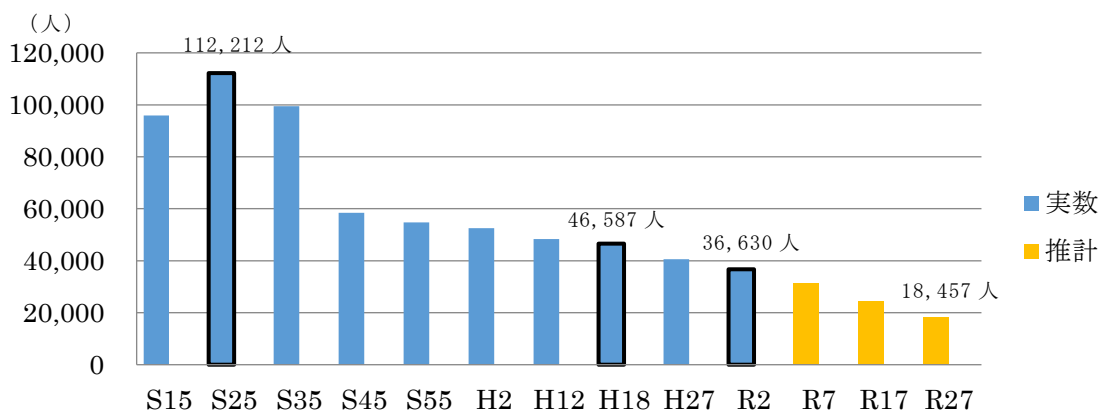
- 「二次的住宅」とは、別荘や仕事の都合で寝泊りするだけの住宅で普段居住していない住宅
- 「賃貸用の住宅」とは、新築・中古を問わず、賃貸のために空家になっている住宅
- 「売却用の住宅」とは、新築・中古を問わず、売却のために空家になっている住宅
- 「その他の住宅」とは、上記以外の人が住んでいない住宅

## 2. 嘉麻市の将来人口

### (1) 人口の推移

本市における人口は、住民基本台帳によると、市町合併した平成18年46,587人だった人口が令和2年では36,630人となりました。

また、国立社会保障・人口問題研究所が公表している本市の将来人口推計によると、今後、さらに人口減少が進み、令和27年には18,457人まで減少すると推計されています。

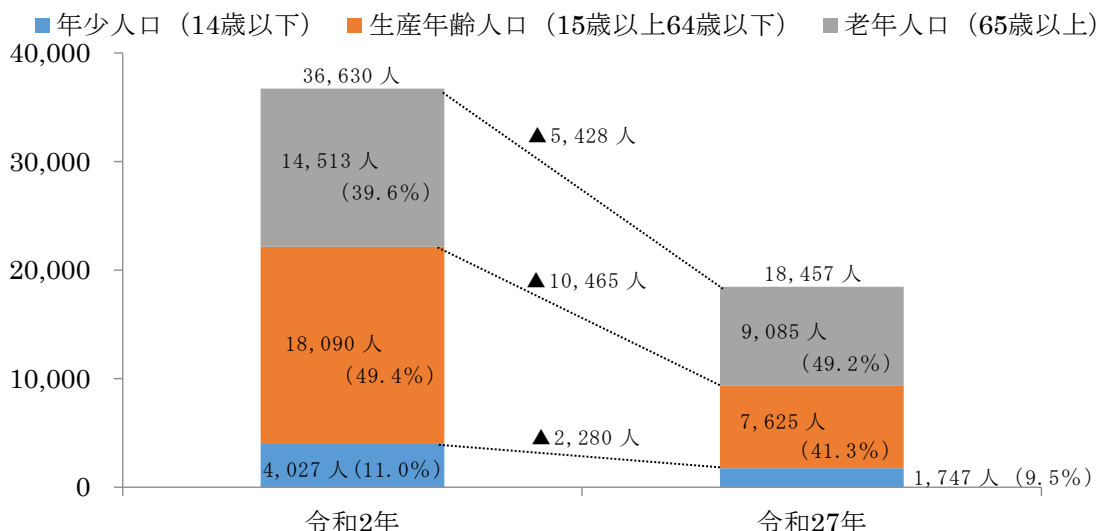


資料：住民基本台帳（平成18年～令和2年）  
 国立社会保障・人口問題研究所将来人口集計値（昭和15年～平成12年、令和7年～27年）

### (2) 年少者数及び高齢者数の推移

本市の将来人口推移によると、14歳以下の年少者数は、25年後の令和27年には1,747人となり、人口の9.5%にまで減少すると見込まれています。

一方で、65歳以上の高齢者数は、令和27年には9,085人となり、人口の49.2%にまで増加すると推計されており、今後、少子高齢化がさらに進行するとみられています。



資料：住民基本台帳（令和2年）  
 国立社会保障・人口問題研究所将来人口集計値（令和27年）

### 3. 成果指標の達成状況

第1次計画の成果指標の達成状況について、「①特定空家等の解体や補修等による是正件数」の実績件数は計画4年目で53件となり、目標の50件を達成しましたが、53件中47件が解体による是正となっており、特定空家等は損傷部の補修よりも解体が現実的な解消方法と言えます。

「②定住や空き家の利用希望者への情報提供件数」の実績件数は空き家バンクへの相談件数を実績として計上しており、制度が開始された平成30年度からの累計が50件と目標の50件を達成しました。しかし、空き家バンクへ登録された物件数は令和2年度末で累計10件と相談件数に比較して少なく、物件登録数の増加が課題となっています。情報提供できる物件数を増やすことにより、空家の解消とあわせ移住定住の促進を進めていきます。

	実績値				計	(目標値) 令和3 年度
	平成29 年度	平成30 年度	令和元 年度	令和2 年度		
①特定空家等の解体や補修等による是正件数	8(4) 件	14(7) 件	9(6) 件	22(16) 件	53(33) 件	13(7)件
②定住や空き家の利用希望者への情報提供件数		9件	19件	22件	50件	13件

※( )は、うち嘉麻市特定空家等解体撤去補助金活用件数

## 4. 空家等における課題

第1次計画での取り組みや、特定空家等に至る経緯等の分析から、空家等の課題・対策について、次のように整理しました。

### 課題1 所有者としての当事者意識の醸成

嘉麻市においては、住宅・土地統計調査の結果にも表れているとおり、住宅の総数が減少する一方で、空家数は増加の傾向にあり、今後も空家等が継続的に発生していくものと予想されます。また、相続時の空家発生だけでなく、単身高齢世帯の住み替え等による、空家の発生も予想されます。

第1次計画では、特定空家等の所有者等に適正管理の助言・指導を行ってきましたが、特定空家等の大半の所有者等は当該空家等の所在地と異なる場所に居住しており、空家等の状態を把握していないことや、自身が相続人であること自体を知らないケースが多く、長期間にわたって空家等が放置されています。

### 課題2 問題解決のための支援や適切な相談体制の充実

市内には、様々な理由から管理がされない、あるいは利活用されない空家等が多く存在していると想定されます。空家になっている理由として「特に理由はない」「空家のままでも困っていない」「将来使うかもしれない」など明確な意思を持っていない所有者がいる一方で、相続や税金の問題、改修・除却等の経済的な問題、不動産売買の知識不足など複数の問題を抱えている所有者もいます。

第1次計画では、福岡県や福岡県空き家活用サポートセンター「イエカツ」、関係団体等と連携して空家相談会を行うなど相談対応に当たりました。しかしながら、上記のような様々な問題解決が必要なことから、空家問題の解消は難しいことが分かります。

### 課題3 適切に管理されていない空家等への対応の継続

これまで行ってきた空家等対策において、特定空家等に対する相談内容は老朽化等による崩壊や瓦・壁材等の飛散への不安や、敷地内立木の越境に対する苦情がほとんどであり、空家の存在について市民の方々が強い不安・不満を抱えていることが分かります。

第1次計画では、特定空家等の所有者等に適正管理の助言・指導を行ってきました。うち、嘉麻市特手空家等解体撤去補助金（以下、「解体補助」という。）を活用して解消に導くなど、第1次計画で掲げた「特定空家等の解体や補修等による是正件数」の目標を達成しており、一定の成果は出ている反面、助言・指導を行っても解消されない空家等の方が多く、件数も年々増加しています。



### 1. 対策に関する基本的な方針

空家等をもたらす問題は、第一義的に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となります。その上で、行政による対応として、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、総合的な空家等対策を推進していきます。この考え方は、法及び国の基本指針において、空家等対策の基本的な考え方とされています。第2次計画ではこの考え方を踏まえ、下記5点を基本的な方針とします。

#### (1) 所有者等の意識の醸成

所有者等に対しての当事者意識を高めるための取り組みはもちろん、空家自体の発生防止として、早い段階から空家等の適正管理や将来の見通しについて考えてもらうことが必要となります。そのため、空家等の所有者だけではなく、幅広い市民も対象とした情報発信や普及啓発を進めていきます。

#### (2) 多様な連携による空家等対策の推進

空家等の対策を円滑に推進するためには、関係内部部局間で情報共有を図り、連携して対応するだけでなく、福岡県や他市町村などの行政組織とも連携して進めていくことが求められます。また、空家等の流通や活用を含めた総合的な対策を推進するためには、専門知識や幅広いネットワークなどを有する民間の方々や地域の空家等対策に取り組むNPO団体などの協力も必要です。そのため市では、空家等対策に関係する内部部局や他行政機関、民間団体との多様な連携体制を構築し、相互に協力しながら空家等の対策を進めていきます。

#### (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。また、将来著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な状態になることが予見されるものについても対応を検討していきます。

一方で、所有者や相続人等が亡くなるなどにより、行き詰まるケースも想定されることから、所有者不在・不存在の空家等への対応についても検討していきます。

#### (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空家等の管理・解消に向けて明確な意思を持っている所有者等に対しては、県や空き家活用サポートセンター「イエカツ」、関係団体等と連携を強化し、所有者の抱える問題に適切に対応していく必要があります。また、空家等の管理・解消に向けて明確な意思を持っていない所有者等に対しては、漠然とした悩みを聞き取り、専門相談につなげていく体制を構築します。

#### (5) 社会の変化を踏まえた効果的な空家等対策の推進

本市の人口は、急速な高齢化の進行及び人口の流出により、人口構造も大きく人口が減少していくことが見込まれ、空家等の増加の大きな要因と成り得ます。

そのため、個別の空家等がもたらす問題解決だけの対策を考えるのではなく、社会の変化を踏まえながら、本市全体の住環境を見据えた効果的な空家等の対策を進めていきます。

## 2. 計画期間

第2次計画の計画期間は、令和4年度から令和8年度までの5年間とします。ただし、状況等の変化により計画の見直しの必要性が高まった場合には、適宜見直しを行うこととします。

## 3. 対象地区

本市全域を対象とします。

## 4. 対象とする空家等の種類

第2次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」（嘉麻市老朽空家等の適正管理に関する条例（以下「条例」という。）第2条第1項第1号に規定された「老朽空家等」を含む。）、並びに法第2条第2項に規定された「特定空家等」（条例第2条第1項第2号に規定された「特定老朽空家等」を含む。）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。また、将来著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な状態になることが予見されるものについても対象とします。

※補足説明（基本指針などによる国土交通省及び総務省の見解）

①「居住その他の使用がなされていないことが常態である」

建築物等が長期間にわたって使用されていない状態をいい、例えば概ね1年間を通して建築物等の使用実績がないことは1つの基準となると考えられます。

②「長屋」や「集合（共同）住宅」の場合

長屋や集合（共同）住宅については、当該住宅内の全ての住戸が空家となった場合、または外見上はいわゆる長屋等であっても、隣接する住戸との界壁が二重となっているなど、それぞれの住戸が別個の建築物である場合には、法第2条第1項に規定する建築物に該当します。

## 5. 空家等の調査

### （1）空家等調査方法

国の基本指針では、「市町村が空家等対策を効果的かつ効率的に実施するためには、既存の統計資料等も活用しつつ、まず各市町村の区域内の空家等の所在やその状態を把握することが重要」とされています。

そのため本市では、5年に一度、国が実施している国勢調査や住宅・土地統計調査などの各統計調査のほか、本市が実施する様々な調査や実際に市民から寄せられた空家等の通報・相談の分析、市民アンケートなども調査手法の一つとして有効に活用し、空家等の所在やその状態等の概要把握に努めてきました。その結果、第2次計画の対象となる2,790戸（平成30年度土地統計調査 空家「その他の住宅」参照）のうち、本市で把握している889戸（令和3年7月現在）の中で、適正な管理が必要な空家等の所有者等に対して助言・指導を行ってきたところです。

今後の空家等の把握については、引き続き市民から相談が寄せられている空家等に、職員が現地で危険性や使用実態の有無を調査・確認を行い、その調査だけでは判断ができない場合などは、水道、電気及びガスなどの供給事業者に協力を求めていきます。特定空家等と認定された場合は、所有者等に今後の意向確認や指導等の措置を行うため、不動産登記簿情報、住民票情報、戸籍情報、固定資産課税情報などを活用して所有者等の調査を行います。

### （2）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、防災対策課において管理します。また、データベースの情報は関係課で共有します。

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）

- 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

#### ①所有者等不明（相続放棄含む）の確認

- i 法定相続各人に対し相続放棄の事実について調査。
- 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。

#### ②所有者等所在不明の確認

所有者等確認のため法第10条及び条例第6条第2項の規定に基づき、不動産登記簿情報、住民票情報、戸籍情報及び固定資産課税情報を活用して所有者等を特定しようとした結果、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」ものと判断し、データベースに登録。

## 6. 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）所有者等の当事者意識の醸成

放置された空家等の危険性や周辺へ及ぼす悪影響などを認識していない所有者等もあり、適切な維持管理が行われていない場合があります。

このため、所有者等がこうした空家等の問題を認識し、適切な維持管理の重要性を十分理解してもらうことが重要となります。他にも、自身が相続人であることを知らないケースも想定されることから、「広報嘉麻」や市ホームページ、パンフレットなどを活用するほか、例えば高齢者が多く参加するイベントなどの機会をとらえ、空家等の適切な維持管理の重要性や所有者等の維持管理責任などを幅広く市民に一層周知していきます。

また、制度上の観点からの空家等を処分する際のメリット、放置する際のデメリットについて所有者等に周知することも有効と考えます。空家を相続した相続人が耐震リフォーム又は取壊しをした後にその家屋又は敷地を譲渡した場合は3,000万円の特別控除があることや、特定空家等と認定されて除却等の勧告がされると、固定資産税の住宅用地特

例の対象から除外され、その土地にかかる税額が上昇することなどが挙げられます。

また、空家等自体の発生を抑制するためには、適切に管理してもらうだけでなく、所有している空家等や住まなくなる予定のある住宅を将来どうするかという見通しや、対応について考えてもらうことも必要です。そのため、空家等の所有者以外にも、広く市民に空家等の問題を認識してもらい、いざというときの心構えや知識を持ってもらうことが重要になります。特に近年は単身高齢者世帯が増加していることもあり、自分の住宅を将来どうするかという見通しや対応について具体的に考えることが困難な方が多くなりつつあります。このような方が、具体的な見通しや対応を想定しないままだと、自宅は空家等となって放置されてしまう可能性が高くなります。

そうした事態を防ぐためには、高齢者やその家族の方などと接する機会が多く様々な相談を受けることがある団体や組織などが、相談を受けた際に適切な専門の相談先につないだり、あるいは、こちらから相談を働きかけたりすることが効果的です。

そこで本市では、こうした団体や組織などを対象とした講習会・セミナー・相談会等を開催するなど、市の空家等の対策や住まいに関する専門の相談先などの情報を提供し、高齢者やその家族の方などと専門の相談窓口をつながりやすくすることで、住宅の今後の見通しや対応を想定しておくことを促していきます。

## (2) 安心して住み続けられる住宅改修の促進

基本方針に掲げたように、嘉麻市の人口構造は、急速な高齢化の進行などにより大きく変化していくことが見込まれており、このような社会の変化も見据えて対策を立てていく必要があります。住宅・土地統計調査（平成30年）では、本市内の高齢者の住まいは、夫婦世帯の場合は約86%が持家に居住しています。こうした高齢者の中には、高齢者向け住宅への転居を望む方がいる一方、居住している住宅に住み続けたいと考えている方もいますが、居住している住宅に耐震性能やバリアフリーなどの設備が整っていないために、そこに住み続けることを断念せざるを得ない場合もあります。

そのため、耐震改修工事に要する費用の一部を補助する「嘉麻市木造戸建て住宅耐震改修補助金」などを活用して既存住宅の改修を進めることにより、安心して住み続けられる住宅の増加を図ります。こうした施策によって既存住宅に長く住んでもらうことができれば、空家等の発生を予防することにもつながります。

## 7. 空家等及び跡地の利活用の促進

使われないうまま放置された空家等は、周辺への悪影響を発生させるといったマイナス面が大きくなりますが、一方で活用可能な空家等は貴重な住宅資源であり、空家等の活用を一層進めていくことが望まれます。

本市は、所有者等が空家等を積極的に利活用する体制を整備するとともに、所有者等及び所有者以外のものに対する必要な支援により、空家等の利活用の促進を図り、また、公共の福祉の増進を図る観点から、本市による直接的あるいは間接的な空家等の利活用について検討します。

### (1) 売却や賃貸化などによる活用の促進

使っていない空家等や今後使わなくなる住宅の売却や賃貸化などを進め、新たな居住者が現れれば、空家等の増加を抑制することにつながります。しかし、空家等の売却や賃貸化などを進めるに当たっては、その具体的な方法や手続き、必要資金の調達など、案件ごとに様々な検討が必要となり、所有者等の中には、これらの知識やその相談先などの情報がないために踏み出せない方もいます。

そのため本市では、様々な団体等との幅広い連携により、売却等に不安を抱えている所有者等が安心して相談でき、その後のサポートを受けながら手続き等を進めることができる体制を構築しています。

#### ア 相談しやすい体制の構築・周知

空家等に係る問題は、多岐にわたることから総合窓口を設置し、福岡県、関係機関等と連携した相談体制の整備を行います。

所有者等の中には、空家等の売却や賃貸化などを行いたいと考えていても、どのように進めてよいか分からないという方もおり、売却等の具体的な相談が市に寄せられることがあります。しかし市にはノウハウがなく、これらの相談への対応が難しいところでしたが、令和2年10月より、福岡県が空き家活用サポートセンター「イエカツ」を開設し、(公社)福岡県宅地建物取引業協会や(公社)全日本不動産協会福岡県本部、福岡県司法書士会などの各種業界団体と連携していることから所有者等が気軽に住まいに関する相談を受けることができる体制を構築しています。

また、令和3年4月5日に一般社団法人全国古民家再生協会福岡県連合会と締結しました「空き家の活用に関する包括連携協定」に基づき、空家等の利活用について連携できる体制の構築を進めていきます。

空家問題が解消しない理由の一つとして、売却等を進めたいと考えていても、相続などの権利関係や相隣関係などに問題があつて進めることができないケースがあり、場合によっては相続放棄などの理由により空家等の所有者等が「不存在」となり、管理すべき主体がいなくなってしまうこともあります。こうした管理者不存在の財産については、利害関係者などが

相続財産管理人の選任制度を活用して国庫に帰属する手続きが民法に規定されていますが、実際に活用された事例はほとんどありません。しかしガイドラインの改正により市町村長が不在者財産管理人又は相続財産管理人の選任の申し立てを行うことが可能となったことから、本市による選任制度の活用についても検討していきます。また、福岡県空き家活用サポートセンター「イエカツ」や一般社団法人全国古民家再生協会福岡県連合会と連携し、空家セミナーや個別相談会を開催して、障害となっている問題の解決を促します。

不在者財産管理人とは

行方不明の人（＝不在者）の財産を管理する人のことで、相続の場面では、行方不明となっている相続人がいる際にその相続人の財産を管理する人です。

相続財産管理人とは

相続人が明らかでないとき（相続人全員が相続放棄をして、結果として相続する者がなくなった場合も含まれます。）被相続人の債権者などに対して被相続人の借金等を支払うなどして清算を行い、清算後に残った財産を国庫に帰属させる人です。

## イ 需要と供給の※マッチング

嘉麻市内には不動産事業者が存在しており、仲介等によって中古住宅の売買や賃貸が一般的に行われており、自発的に売却等に向けた行動を起こしている所有者等は、当初から明確な意思を持っていますが、売却を進めてもよいと漠然と考えている所有者等の中には、なかなか行動に踏み出せない方もいます。そこで、このような所有者等と不動産事業者をつなぎ、希望に応じて仲介等の契約まで行うことができる不動産事業者団体等との連携体制を構築します。

また、移住・定住の促進や住宅ストックの循環利用を図るため、空家等の需要と供給を※マッチングする「空き家バンク」制度を活用し、市民からの相談や要望に応じて、売却したい空家等や活用してもらいたい空家等を「空き家バンク」へ登録することを案内し、また購入または活用できる空家等を探している方に対して「空き家バンク」制度を紹介します。

なお、跡地についてもその有効活用に繋げるため、同様の取組みを行います。

そのほかにも近年は、高齢者が広くて維持管理が大変な住宅から、高齢者向けの住宅などに転居するといった「住み替え」のニーズが高まっています。これまで住んでいた住宅についても売却等の対応を併せて進めてもらえるとういのですが、高齢者の場合、独力ではそこまで対応できないこともあります。そこで、こうした高齢者が現住宅の活用や売却などを含めた対応を進めることができるように支援する仕組みが求められています。こうしたニーズの高まりを受け、金融機関でも住み替えを支援する新

たな仕組みづくりを進めており、これまで住んでいた住宅を有効に活用して必要資金を調達することが可能な制度も整備されています。

そこで本市では金融機関等と連携し、こうした仕組みを住み替え希望者や他の相談窓口へ情報提供し、また「一般社団法人 移住・住みかえ支援機構（J T I）」が実施する「マイホーム借上げ制度」の周知を進めることで、需要と供給の※マッチングを図っていきます。

※マッチング：賃貸又は売買したい空き家所有者と空き家を探している人を結びつけること

## （２）市による空家等の利活用

空家等の利活用は、適正な管理同様、第一義的にはその所有者等によることが前提であります。所有者等の事情により効果的な利活用が期待できないものが現実的には存在します。これらの中には、公共の福祉の増進を図る観点から、本市による利活用を検討できるケースが想定されます。

なお、本市による空家等の利活用は、市民福祉に対する貢献度や私有財産に対する公費投入の正当性等に対する慎重な判断が前提となるものです。

### ア 市の施策に資する空家等の利活用

人口減少対策のための移住・定住促進施策や地域活性化のためのまちづくり施策、地域福祉の推進等において、空家等の利活用等を本市が積極的に実施することが適当と判断した場合は、当該空家等の利活用を検討します。

### イ 空家等の利活用に資する取組みを行う者に対する支援

N P O団体や行政区など、空家等の所有者等以外の第三者が地域福祉活動等、その活動目的にあわせて空家等を利活用することにより、空家等が新しい価値を生み出す可能性が考えられます。そのような場合においてガイドラインの改正において地域の空家等対策に取り組むN P O等の団体について、嘉麻市空家等対策協議会（以下、「市協議会」という。）の構成員の例に加えるとともに、専門的な相談について連携して対応することが盛り込まれたことから、市が当該第三者と連携することがふさわしいと判断した場合は、所有者等の同意を得たうえで当該第三者に対する空家等の情報提供等の協力を行います。

## （３）地域等による活用の支援

空家等を地域の資源ととらえ、地域の方や本市に移住して起業したい方などに空家等を有効活用してもらうことも効果的な空家等の対策となります。



空家等を地域の福祉サービスの拠点や交流の場として活用することができれば、住みよい地域づくりや良好なコミュニティ形成にもつながります。また、本市に移住して起業を希望する方の受け皿として空家等を活用すれば地域における雇用の創出を促し、地域の活性化にもつながります。

そこで本市内に埋もれている利活用可能な空家等の発掘・充足のため、広報誌やホームページ等で情報収集を行い、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、空家等の情報提供を行います。また、移住して起業を希望される方については、必要な支援を行うことで空家等の利活用を促進します。

#### **(4) 補助金の活用促進**

空家等対策を行うにあたり「嘉麻市特定空家等解体撤去補助金」や「嘉麻市木造戸建て住宅耐震改修補助金」その他国及び福岡県の補助金を積極的に活用し、空家等の解消を促進します。

#### **(5) 地域に応じた柔軟な対策の検討**

他の建築物との敷地の合併、菜園等への転換、地域の駐車場など柔軟な対応を検討します。

#### **(6) 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、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。

### **8. 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、危険性や周囲への悪影響が発生している又は発生するおそれが高い空家等であり、市民の安全・安心な暮らしを確保して不安を払拭するためにも、所有者等に発生している問題を是正してもらう必要があります。

そのため、所有者等に法及び条例に基づく指導等の措置を行うほか、除却(解体)補助制度や金融機関と連携した優遇金利の融資制度などにより、所有者等による除却を促していきます。

特定空家等の判断については、「老朽家屋不良度評定基準等」に基づき認定します。また、法による勧告等の判断については、市協議会で意見を求め市長が決定します。

なお、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する。また、関係機関と連携した指導の実施を検討します。

## (1) 特定空家等の対応に係る実施体制の整備

特定空家等の問題は、倒壊や建築部材の飛散のおそれなどの危険性のほか、生活環境、防災、防犯など多くの問題が複合的に絡み合っていることから、本市の各関係課が連携して対応する必要があります。しかし、多岐にわたる関係課が連携して対応する体制は、市民にとっては事案ごとの相談先がわかりにくいなどの問題もあるため、市民にわかりやすい相談体制を築くことが求められます。

そこで、防災対策課が最初の相談受付窓口となり、問題点などを整理してから各関係課に伝える体制を築き、市民サービスの向上と業務効率化を同時に進めていきます。また、防災対策課に寄せられた特定空家等の情報をデータベース化し、関係課間で所有者等の情報や対応経過などの記録を共有することで、より連携を深め、効果的な対応を進めていきます。

## (2) 特定空家等の認定及び措置

特定空家等について、法では具体的な認定の基準を規定していないことから、基本指針では「国が示すガイドラインを参考として、各市町村において地域の実情を反映しつつ、適宜固有の判断基準を定めること等により特定空家等に対応することが適当」と示されています。

そのため本市では、国のガイドラインを踏まえて「老朽家屋不良度評定基準及び空家危険度判定調書」（以下、「市認定基準」という。）を作成しました。特定空家等の認定については、市認定基準をもとに市職員が現地調査して判定します。

特定空家等と認定された場合、その所有者等に連絡を取る必要があることから、まずは、不動産登記簿情報、住民票情報、戸籍情報、固定資産課税情報などを活用して所有者等の調査を行います。

判明した特定空家等の所有者等に対しては、法では段階を追って「助言又は指導」「勧告」「命令」「代執行」の措置を取ることができることが規定されており、これらの措置を講ずるかどうかについて、国のガイドラインでは、まず「周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがあるか否か」等を判断し、悪影響をもたらすおそれがあると判断された場合、「その悪影響の程度が社会通念上許容される範囲を超えるか否か、またもたらされる危険性について切迫性が高いか否か」等によって判断するとしています。

そのため本市では、ガイドラインで示された観点を踏まえ、特定空家等の状況に応じてどのような措置が必要となるかを個別に判断して対応しています。中でも土地所有者に税法上の不利益等が生じる「勧告」については、所有者等への危機管理意識の向上及び早期是正を目的として、積極的に行っていくものとし、「命令」、「代執行」といった処分性の

強い措置（行政処分）については、悪影響の程度や危険等の切迫性等を総合的に勘案した上で検討していきます。

なお、空家等の現地調査により、特定空家等に該当しないと判断された空家等であっても、ガイドラインの改正に基づき、「将来著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な状態になることが予見される」空家等の所有者等に対して適切な維持管理を促していきます。

この特定空家等の認定及び措置については、条例第2条第1項第2号に規定する「特定老朽空家等」についても同様に行います。

### **(3) 除却（解体）補助制度の実施及び周知**

倒壊等の危険性のある空家等であっても、それらは個人の財産であり、所有者等が責任をもって対応しなければなりません。しかし、所有者等が置かれた状況は様々であり、中には除却（解体）工事費用を用意することが困難な所有者等もいます。

そのため本市では、市民の安全で安心な住居環境を確保し、所有者等の自発的な除却を促進するため、倒壊や建築部材等の飛散といった危険性のある空家等の除却工事にかかる費用の一部を補助する「特定空家等解体撤去補助制度」を平成28年度から開始しています。

引き続き市民に補助制度についての積極的な周知を進めていきます。

### **(4) 除却（解体）費用の融資制度の周知**

「特定空家等解体撤去補助制度」には、解体する空家等が「老朽家屋不良度評定基準」を満たしているか、抵当権等の設定がなされていないか、解体する業者は嘉麻市内の業者であるかなどの補助要件が定められていることから、すべての所有者等が補助を受けることができるわけではありません。

そのため本市は、金融機関が実施している「空き家解体ローン」を周知することで、所有者等による除却を促していきます。

### **(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、災害が発生し、又はまさに災害が発生しようとしている場合は災害対策基本法に基づく措置についての対応が可能であれば検討します。

## 9. 空家等対策の実施体制

### (1) 庁内の組織体制及び役割

空家等に関わる問題は、倒壊の危険性などのほか、生活環境、防災、防犯など多くの問題が複合的に絡み合っており、また、使える空家等は、産業振興、観光等の資源として活用が見込まれることから、市の関係課が連携して対応する必要があります。

このことから、空家等の情報を共有し効果的な施策の検討を行うため、これら関係課をまとめる組織の構築を図ります。

課名	役割
防災対策課 (消防安全係)	<ul style="list-style-type: none"><li>・空家等の調査</li><li>・空家等の適切な管理の促進</li><li>・措置及び対処の実施</li><li>・市協議会及びその他関係機関との連絡、調整</li><li>・その他の施策全般</li></ul>
防災対策課 (防災係)	災害対策及び災害時の応急措置等
企画財政課 産業振興課	空家等及び跡地の活用促進
環境課	嘉麻市環境美化条例に基づいた土地の所有者等に対する指導等
土木課	道路交通安全確保等
学校教育課	<ul style="list-style-type: none"><li>・通学路の安全確保</li><li>・その他児童及び生徒の危険防止</li></ul>
税務課	<ul style="list-style-type: none"><li>・法第10条第1項の規定に基づいた固定資産課税台帳等の情報を防災対策課へ提供</li><li>・固定資産税の住宅用地特例に対する対応</li></ul>

### (2) 嘉麻市空家等対策協議会

#### ①趣旨

法第7条の規定に基づき、空家等に関する総合的な施策及び条例第2条第1号に規定する老朽空家等の対策について協議を行い、空家等対策の推進に資するため、市協議会を設置しています。

#### ②所掌事務

- i 法第6条に規定する空家等対策計画の作成及び変更に関すること。
- ii 法第14条に規定する特定空家等に対する措置（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、同条第6項に規定する公開による意見の聴取、又は同条第9項若しくは第10項の規定による代執行をいう。) に関すること。

iii 条例第2条第1号に規定する老朽空家等対策計画の作成及び変更に関すること。

iv 条例第8条に規定する勧告に関すること。

v 前各号に掲げるもののほか、空家等対策の推進に関し必要なこと。

### ③構成

市協議会の構成については、市長のほか、市民公募、市議会議員、識見者、公共的団体等推薦及び関係行政機関の職員計12人以内となっています。

## (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等対策を実施します。

### ■ 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

### ■ 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

### ■ 建設業者

空家等の解体、改修の相談及び対応等

### ■ 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

### ■ 嘉麻警察署

危険回避のための対応等

### ■ 飯塚消防署

災害対策、災害時の応急措置等

### ■ 行政区

空家等情報の提供、跡地の利活用等

### ■ 一般社団法人全国古民家再生協会福岡県連合会

空家を活用した移住定住の促進、地域活性化、空家に関する人材育成、空家の発生抑制、古民家の利活用等

## 10. 住民等から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防災対策課内に設置し、同課職員が対応します。また、空家の相談は多岐にわたることから、庁内の関係課及び福岡県空家対策連絡協議会、市協議会及び関係機関等と連携、相談し、対応します。対応内容については、経過等について記録し、関係課で共有します。

住民等から空家等に関する相談を受けた場合は、相談者に対し本市の対応内容及び経過等について説明を行います。

この場合において、本市は、個人に関する情報については個人情報保護の観点から最大限の配慮を行います。

## **1.1. その他空家等の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あるが、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、市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。

### **(2) 他法令との連携**

空家等の対策は、この法に限らず、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、内部部局で共有し、密に連携を図ります。

### **(3) 計画の変更**

第2次計画は、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、市協議会での協議、パブリックコメント等を行い、広く意見を求めます。

## 第4章 達成目標（成果指標）

### 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8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。

指標	目標値
①特定空家等の解体や補修等による是正件数	計画期間内(R4～R8)で75件(年間15件×5年)
②空き家バンク登録件数	計画期間内(R4～R8)で50件(年間10件×5年)
③空き家バンク登録物件の成約件数	計画期間内(R4～R8)で25件(年間5件×5年)

- ① 特定空家等のうち、倒壊等のおそれがあり危険性が高いものについては、建築物の解体が望ましく、解体が必要ないものについては補修等で問題点が解消されます。そのため、特定空家等の解体及び補修等の件数を成果指標と設定し、その達成に向けて取り組んでいきます。
- ② 所有者から今後の管理について、また移住希望者や利活用希望者から、空家等に関する相談は年々増加傾向にあります。そういった場合、「空き家バンク」制度の紹介や、関係機関等への相談を促すなど対応を行ってきました。第2次計画では、空家等の活用を対策の大きな柱の1つとして掲げていますので、第2次嘉麻市総合計画にもとづき、空き家バンク登録件数と空き家バンク登録物件の成約件数を成果指標と設定し、その達成に向けて取り組んでいきます。