

# 志免町空家等対策計画

令和6年3月

<b>第1章 空家等対策計画の趣旨</b> .....	1
1. 背景と目的 .....	1
2. 計画の位置づけ .....	1
3. 計画の期間 .....	2
4. 対象とする地区 .....	2
5. 対象とする空家等の種類 .....	2
<b>第2章 志免町の現状</b> .....	3
1. 人口と少子高齢化の推移 .....	3
2. 世帯数と世帯当たりの人員数の推移 .....	4
3. 住宅と空き家の状況 .....	5
4. 空家等の調査 .....	7
(1) 空家等の調査 .....	7
(2) 調査の対象とする空家等 .....	7
(3) 調査区域・期間 .....	7
(4) 調査の方法 .....	7
(5) 調査の結果 .....	8
5. 空家等所有者の意向調査 .....	9
(1) 調査概要 .....	9
(2) 調査結果 .....	10
(3) 空家等対策の課題整理 .....	15
<b>第3章 空家等対策における基本的な方針</b> .....	16
1. 対策に関する基本的な方針 .....	16
<b>第4章 具体的な取組</b> .....	17
1. 空家等の適切な管理の促進 .....	17
(1) 空家等の把握 .....	17
(2) 所有者等の意識の涵養 .....	18
(3) 関係機関等と連携した相談体制の構築 .....	19
2. 空家等及び跡地の活用促進 .....	20
(1) リフォーム市場の活性化促進 .....	20
(2) 既存住宅等の流通促進（税控除の活用） .....	20
(3) 跡地の活用促進 .....	21
3. 管理不全の空家等に対する対策の促進 .....	22
(1) 所有者等への積極的な助言・情報提供等 .....	22
(2) 特定空家等に対する措置等 .....	22

<b>第5章 空家等に関する相談への対応及び実施体制</b> .....	24
1. 空家等に関する相談への対応 .....	24
2. 空家等対策の実施体制 .....	25
(1) 庁内の組織体制及び役割 .....	25
(2) 志免町空家等対策協議会 .....	25
3. その他空家等の対策の実施に関し必要な事項 .....	26
(1) 地域での空家等対策と情報の共有 .....	26
(2) 他法令との連携 .....	26
(3) 計画の変更 .....	26
<b>資料編</b> .....	27
空家等対策の推進に関する特別措置法関連情報（国交省ホームページ） .....	27
空家等対策の推進に関する特別措置法 .....	28
志免町空家等対策協議会条例 .....	33
志免町危険廃屋等の管理に関する条例 .....	34
志免町危険廃屋等の管理に関する条例施行規則 .....	36

# 第 1 章 空家等対策計画の趣旨

## 1. 背景と目的

近年、少子高齢化の進展や核家族化の進行など社会情勢の変化により、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。

その中でも適切な管理が行われなまま放置されている状態の空き家は、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、ひいては地域住民の生活環境に悪影響を及ぼす恐れもあるため、早急な対策が求められます。

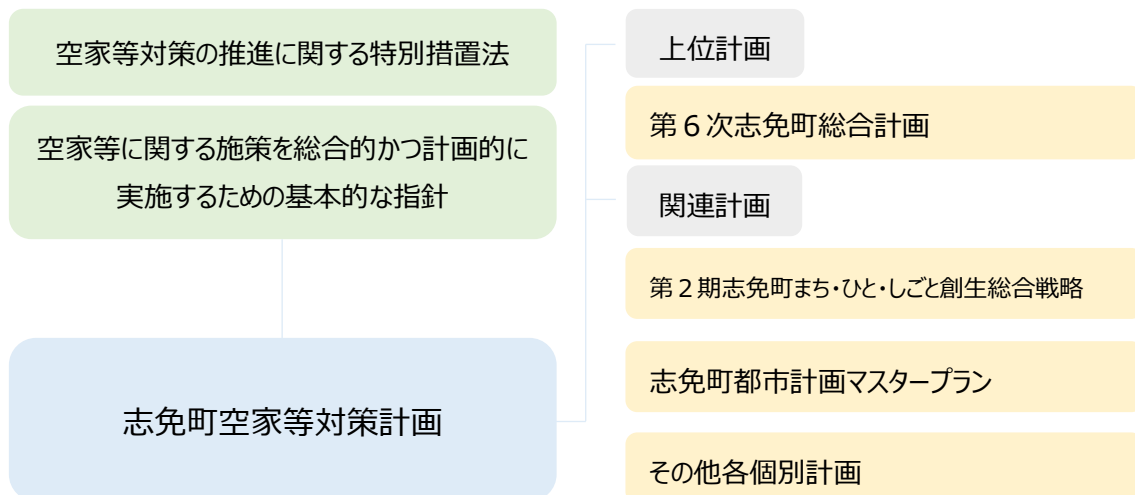
国は、この空き家問題の抜本的な解決策として平成 27 年 5 月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「法」という。）を施行し、また福岡県は、この法施行に併せて「福岡県空家対策連絡協議会」を平成 27 年 3 月に設立し、県、県内全市町村及び関係団体が一体となって空き家の対策を総合的に推進していくこととしています。

こうした状況を踏まえ、令和 4 年 6 月に「志免町空家等対策協議会条例」を制定、令和 5 年 3 月に「志免町空家等対策協議会」を設置し、空き家の発生予防や適正な維持管理、利活用の促進などの幅広い観点から、空き家に関する施策を総合的かつ計画的に推進するため「志免町空家等対策計画」（以下「本計画」という。）を策定することとしました。

## 2. 計画の位置づけ

本計画は、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、空き家対策を効果的かつ効率的に推進するために、本町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。

なお、計画の推進にあたっては、町の上位計画である第 6 次志免町総合計画及び、関連計画に定めている空き家関連施策等との整合性を図るものとします。



### 3. 計画の期間

本計画の計画期間は、令和6年度（2024年度）から令和10年度（2028年度）までの5年間とします。

なお、社会情勢の変化や、上位計画又は関連計画の見直しなど、必要に応じて見直していくものとします。

### 4. 対象とする地区

本計画の対象地区は、志免町全域（国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く）とします。

### 5. 対象とする空家等の種類

本計画における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」及び法第2条第2項に規定された「特定空家等」とします。したがって、住宅用途に限らず、店舗、事務所、倉庫等も含まれることとなります。

また、空家等の発生抑制の観点から、利活用等の予防的な取組に関しては、「空家等」に至っていない「空き家」も含むものとし、法第2条第2項に規定された「特定空家等」は、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものもあることから、優先的に取り組むこととします。

なお、本計画に記載している「空き家」とは、一般的な表現を指します。

#### ■ 空家等（法第2条第1項）

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。

#### ■ 特定空家等（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をいう。

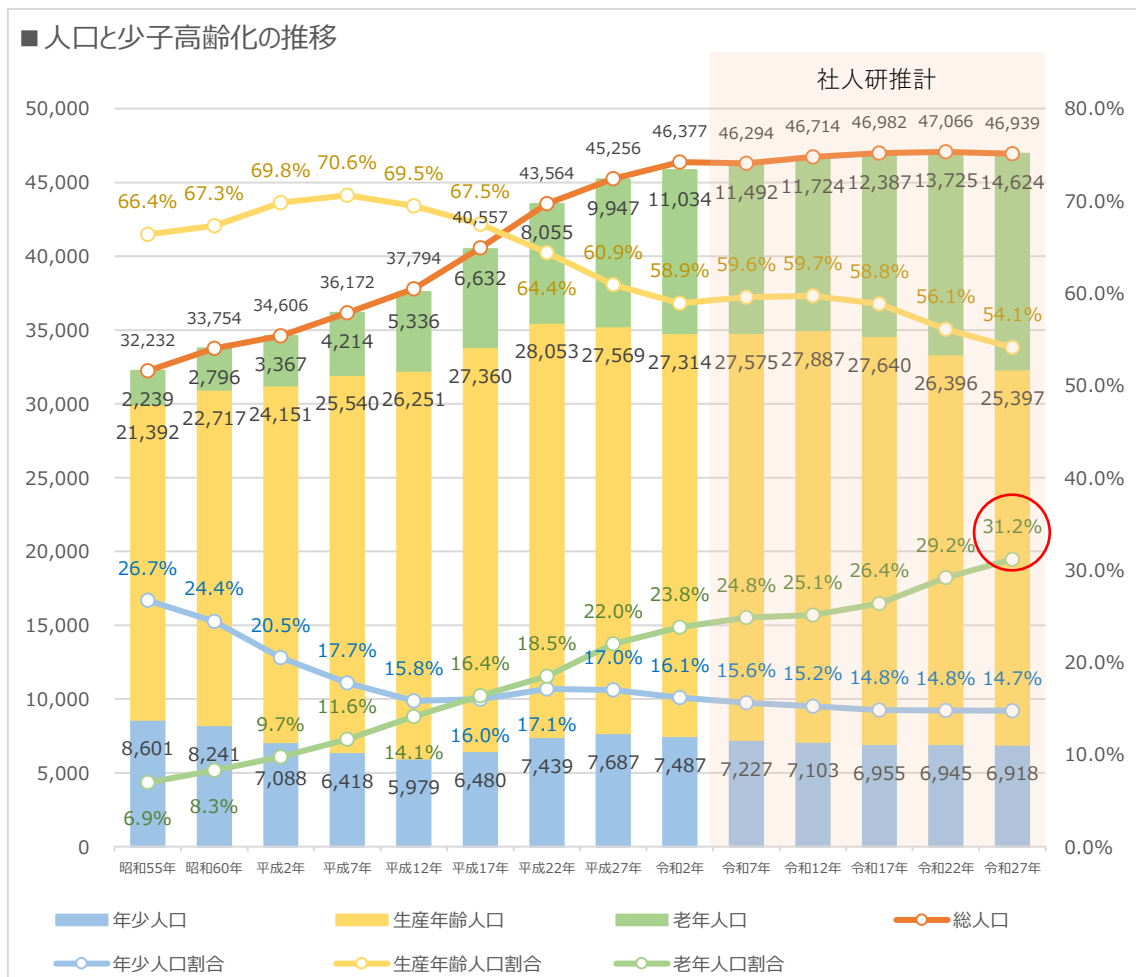
（法第2条抜粋）

## 第2章 志免町の現状

### 1. 人口と少子高齢化の推移

本町の人口は、昭和55年以降増加しており、令和2年の国勢調査では46,377人で、平成27年の前回調査と比較すると、5年間で1,121人の増加となっておりますが、国立社会保障・人口問題研究所（以下「社人研」という。）の将来人口の推移では、令和27年にはマイナスに転じると予測されています。

年齢別人口では、年少人口（0～14歳）及び生産年齢人口（15～64歳）は微減傾向で推移する一方、老年人口（65歳以上）の増加が続き、令和27年（2045年）には老年人口比率（高齢化率）が31.2%まで上昇すると予測され、少子高齢化が進行する結果となっています。

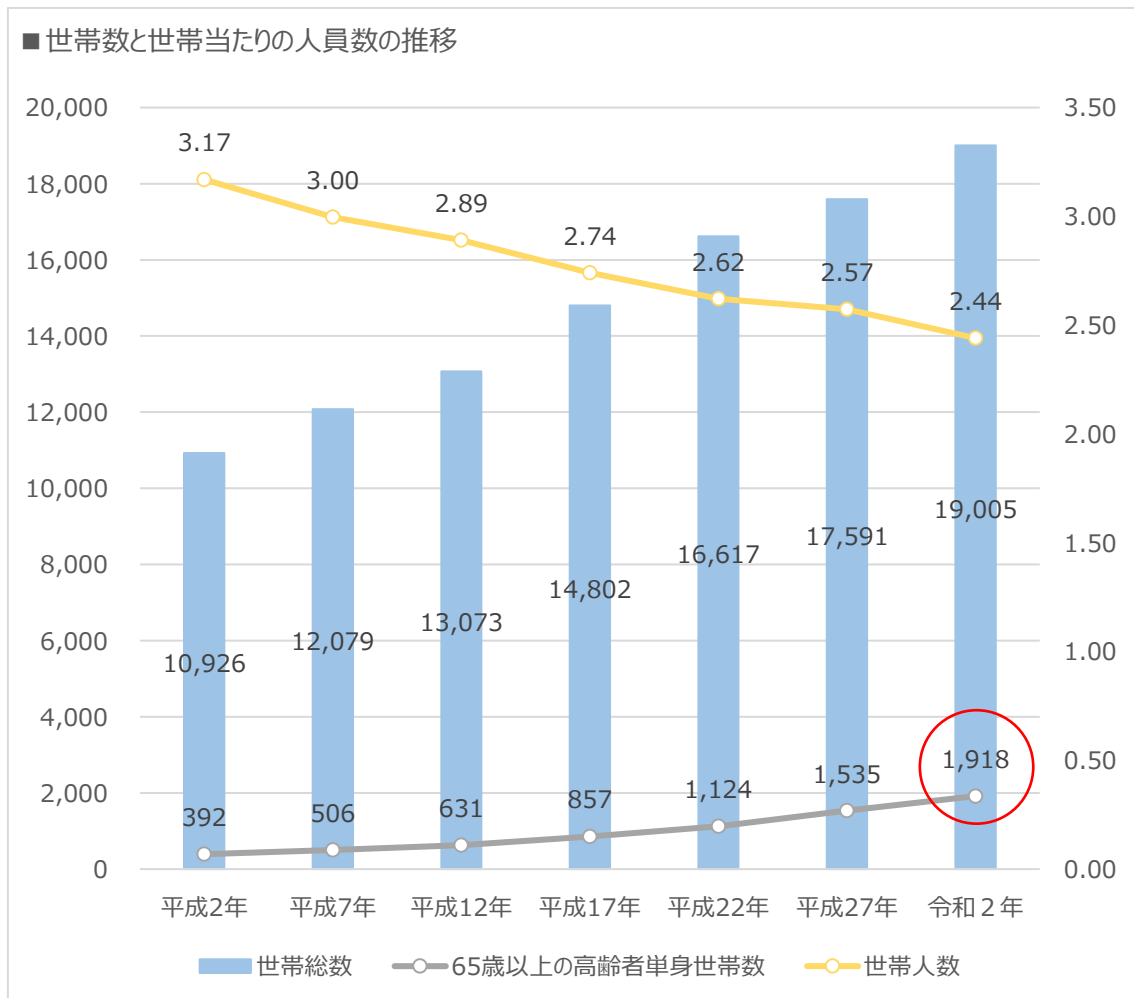


資料：国勢調査（S55～R2 年齢不詳除く）  
社人研（R7～）

## 2. 世帯数と世帯当たりの人員数の推移

本町の世帯数は、令和2年国勢調査では19,005世帯となり、平成27年の前回調査と比較すると、5年間で1,414世帯の増加となっており、人口の増加傾向に伴って、年々増加しています。一方で、世帯当たりの人員は年々減少しており、核家族化が進んでいます。

特に、高齢者単身世帯の増加が顕著になっており、平成2年392世帯から、令和2年では1,918世帯と1,526世帯増加しており、今後さらに高齢化が進行していくことを踏まえると、将来的に空き家となる世帯の増加も懸念されます。

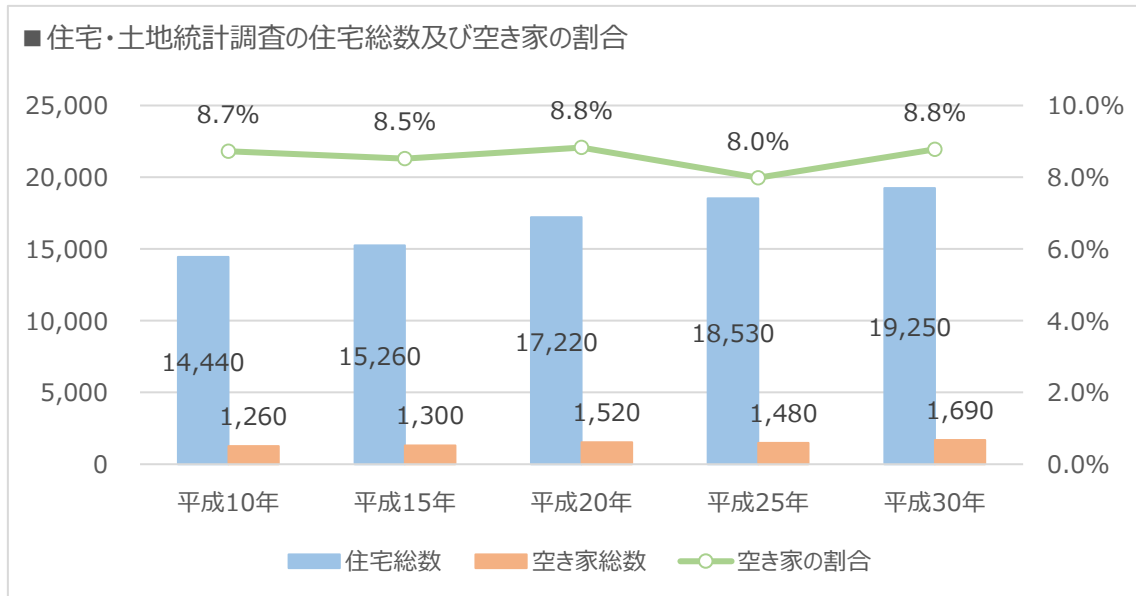


資料：国勢調査

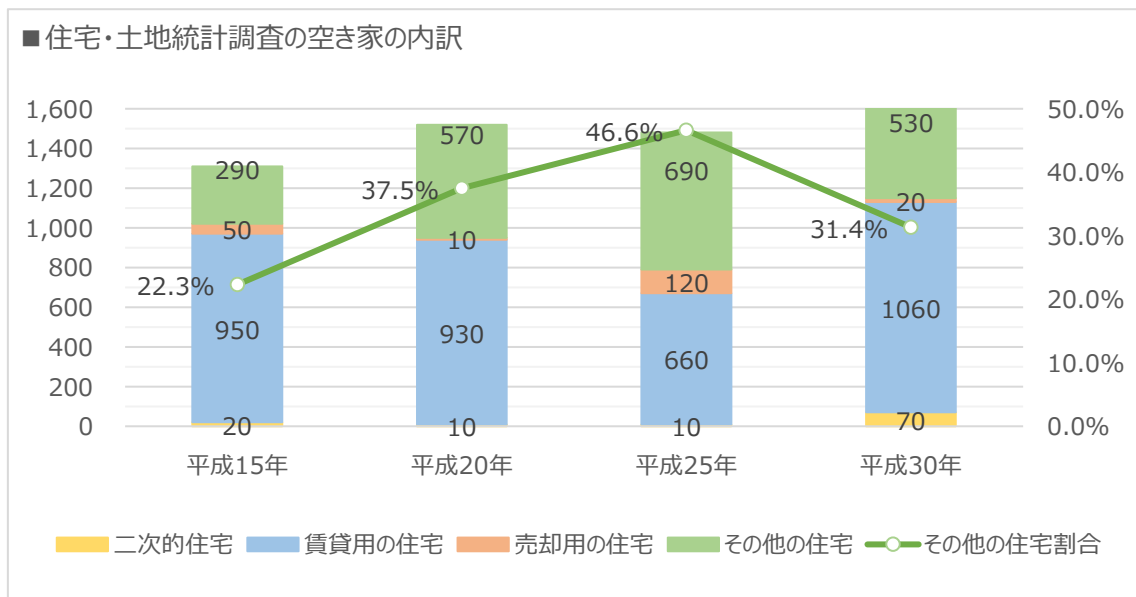
### 3. 住宅と空き家の状況

住宅・土地統計調査による志免町の住宅総数は、平成30年の調査では19,250戸で平成25年の前回調査と比較すると720戸増加しております。

空き家の数は、平成30年の調査では1,690戸で前回調査から210戸増加しており、平成10年からの推移をみると、住宅総数及び空き家総数は共に増加傾向にあります。



空き家の内訳は、二次的住宅、賃貸用の住宅、売却用の住宅、その他の住宅となり、転勤・入院などによる長期不在、または、建て替えなどのため取り壊す予定の住宅である「その他の住宅」が管理不全に陥る可能性があります。



資料：住宅・土地統計調査



【住宅・土地統計調査の空き家に関する用語解説】

用語	解説等
空き家	二次的住宅，賃貸用の住宅，売却用の住宅及びその他の住宅
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（空き家の区分の判断が困難な住宅を含む）

※住宅・土地統計調査結果は、抽出による統計であり、割戻しの計算を行う際に誤差が生じています

資料：住宅・土地統計調査

## 4. 空家等の調査

### (1) 空家等の調査

適切な管理が行われていない空家等が、防災・防犯・衛生・景観等の地域住民の生活環境への悪影響を及ぼしている、または、及ぼす可能性があるものについて、その実態を把握するために調査を行いました。

### (2) 調査の対象とする空家等

町内に所在する一戸建て住宅及び併用住宅、長屋建て住宅で、地域住民や町内会等から相談を受けた、または、町の職員及び防犯指導員が行う巡回パトロールにおいて確認された、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（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）としました。

### (3) 調査区域・期間

- ・調査区域：町内全域
- ・調査期間：平成 27 年度から令和 4 年度で随時実施

### (4) 調査の方法

現地調査及び法 10 条第 3 項に基づく調査を以下のとおり行い、空家等か判断しました。

#### ■ 現地調査（外観調査）

- ①表札等の有無、②郵便受けの状況、③電気メーターの稼働状況、④プロパンガスの有無、⑤草木等の繁茂の状況、⑥敷地内のごみの有無、⑦家屋や設備の状態、⑧近隣への間込み

#### ■ 法第 10 条に基づく調査（法第 10 条第 3 項）

- ①当該家屋の住民票上の居住者の有無、②水道利用状況

#### ■ 空家等の所有者等に関する情報の利用等（法第 10 条）

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、その保有に当たつ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。

～

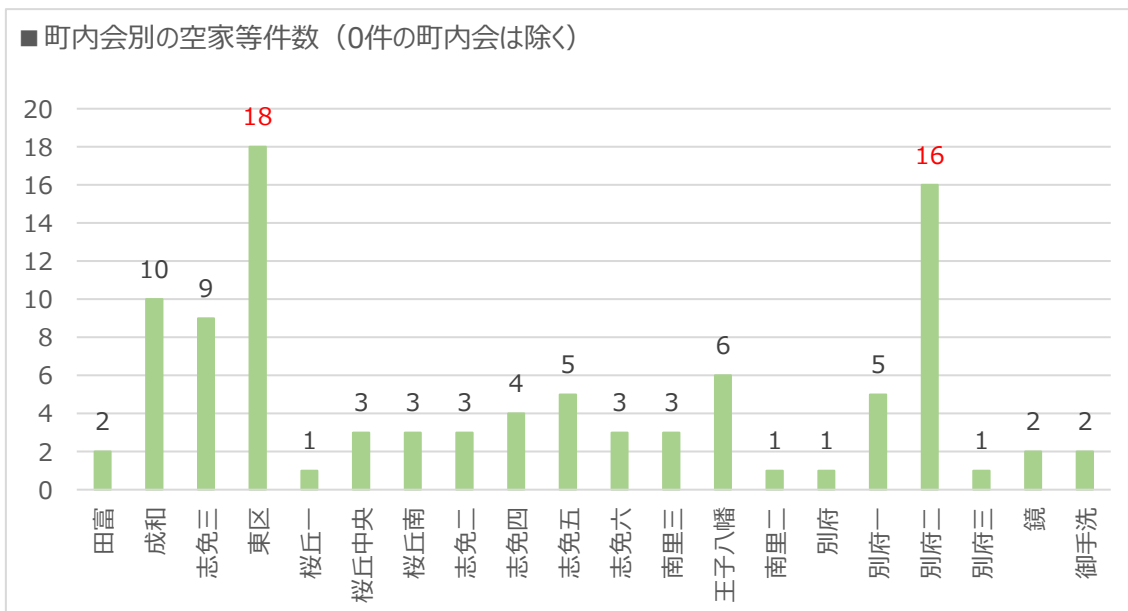
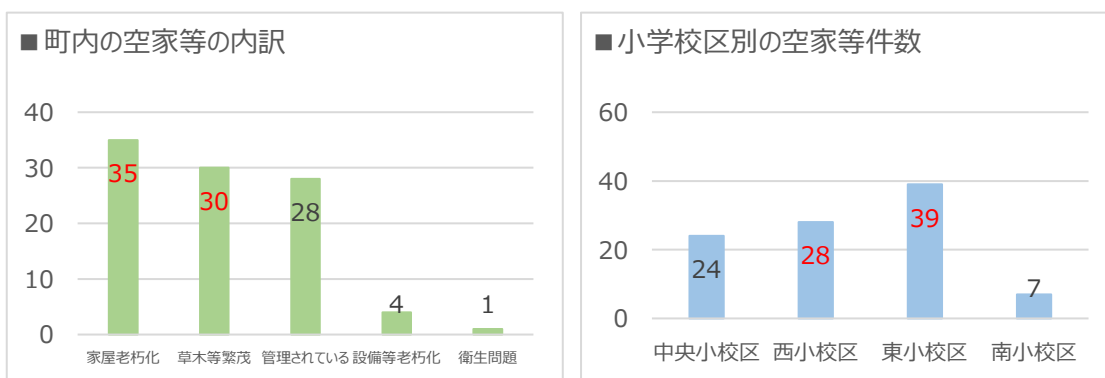
3 前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。

### (5) 調査の結果

令和5年4月1日現在の状況では、町が地域住民等からの相談や、職員の巡回パトロールなどにより、98件の空家等を確認しました。主な状態として最も多いのは、家屋老朽化の35件、次いで草木等繁茂の30件、管理されている設備等老朽化28件、設備等老朽化4件、衛生問題1件となっています。

小学校区別の空家等の件数を見ますと、東小校区が39件と最も多く、次いで西小校区28件、中央小校区24件、南小校区7件となっています。

町内会別に見ますと、東区町内会（東小校区）が18件、次いで別府二町内会（西小校区）16件と町内の空家等の多くが、この2町内会に存在していることがわかります。



資料：志免町空家等台帳（令和5年4月1日現在）

## 5. 空家等所有者の意向調査

### (1) 調査概要

本町の空き家問題への対応を検討するため、相談実績や巡回パトロールにより把握した空家等の所有者等に対し、現在に至る経緯、管理方法等を把握するために、アンケート調査を行いました。

【調査対象】 空家等の所有者等

【調査時期】 令和5年5月（以降、空家等の登録があった際は随時）

【調査項目】 以下のとおり

- 問1 対象の建物は、別荘や、たまに寝泊まりするために使われていますか
- 問2 対象の建物が「空き家になった時期」はいつですか
- 問3 対象の建物の建築時期はいつですか
- 問4 対象の建物の管理はどなたがされていますか
- 問5 対象の建物が空き家になったのはなぜですか
- 問6 対象の建物の維持管理はどれくらいの頻度で行っていますか
- 問7 対象の建物が管理されていない場合、その理由はなぜですか
- 問8 対象の建物について、今後の活用予定はありますか
- 問9 対象の建物を賃貸や売買しないのはなぜですか
- 問10 志免町の空き家対策について、ご意見等があればご記入下さい

【調査方法】 アンケート調査票（返信用封筒を同封）を郵送にて送付

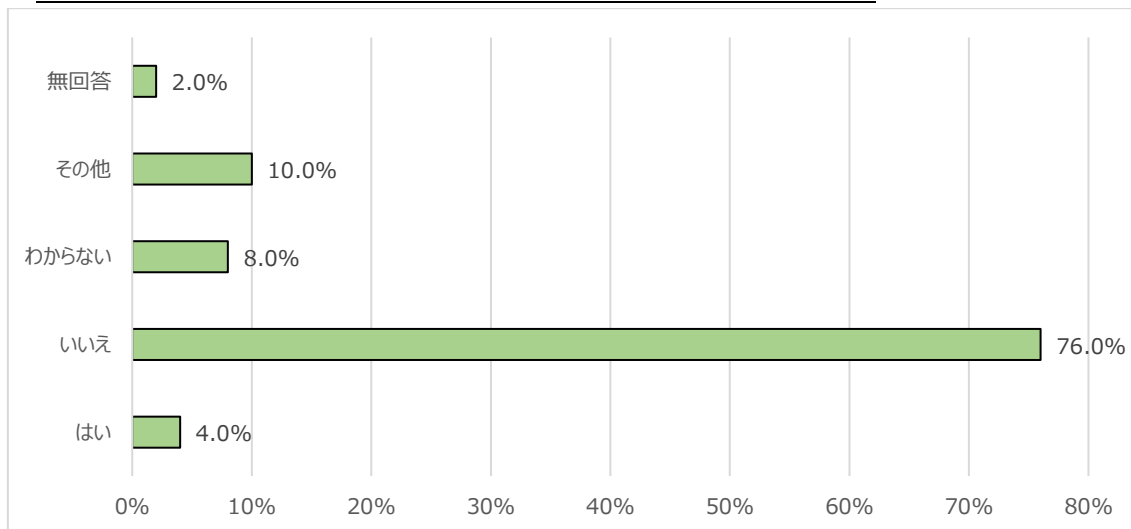
【回答数】 50件（送付数102件、49.02%）

【調査結果】 (2) 調査結果のとおりに

※グラフ内の「無回答」とは、回答された方のうち、その設問について無回答であった方を表しています。

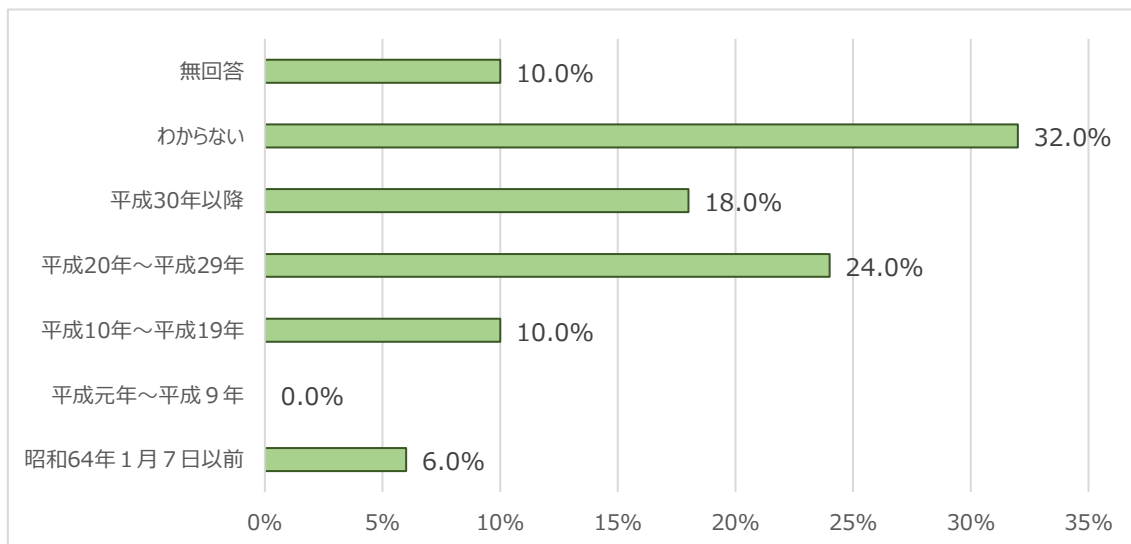
## (2) 調査結果

### 問1：対象の建物は、別荘や、たまに寝泊まりするために使われていますか



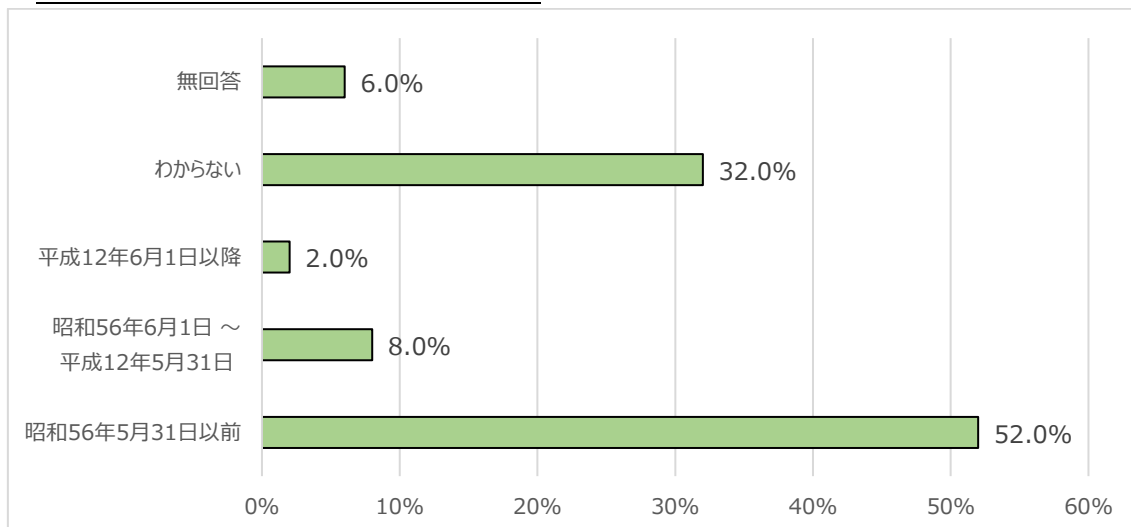
使用されていない建物が76.0%と一番多く、次に、その他が10.0%となっており、その他の理由として、「倉庫として利用」が主な理由として記載されていました。

### 問2：対象の建物が「空き家になった時期」はいつですか



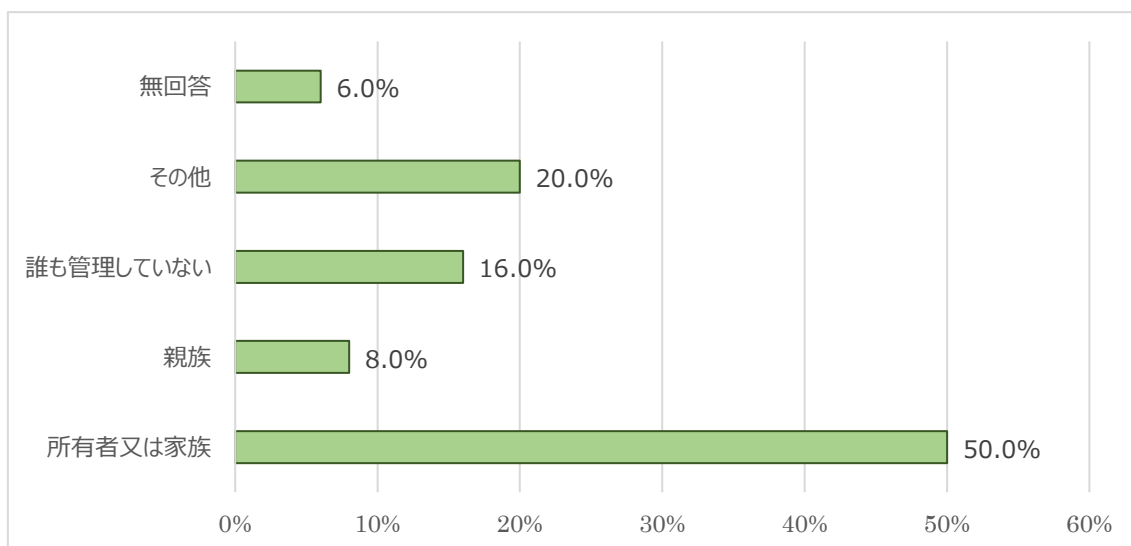
空き家になった時期が「わからない」と回答した人が32.0%と一番多く、次に、「平成20年～平成29年」に空き家になったと回答した人が24.0%、「平成30年以降」が18.0%となっており、比較的近年のうちに、空家等が増加している状況が伺えます。

### 問3：対象の建物の建築時期はいつですか



対象の建物の建築時期は「昭和56年5月31日以前」が52.0%と一番多く、次に、「わからない」と回答した方が32.0%となっており、旧耐震基準時期に建築された空家等が半数以上を占めていることがわかりました。

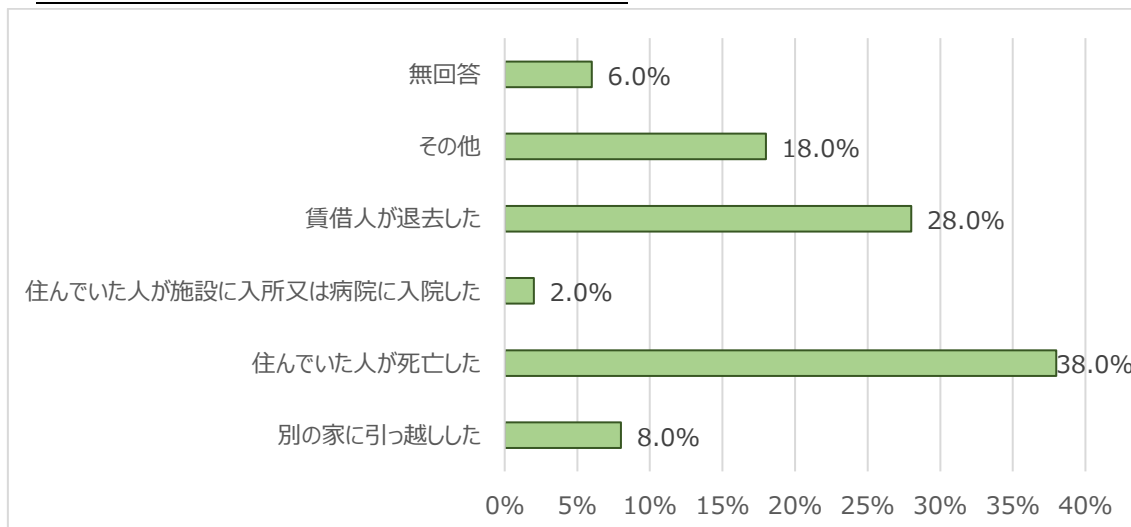
### 問4：対象の建物の管理はどなたがされていますか



対象の建物の管理者は、「所有者又は家族」が50.0%と一番多く、次に、「その他」が20.0%となっており、その理由として、不動産会社に管理を依頼している方が多いことがわかりました。

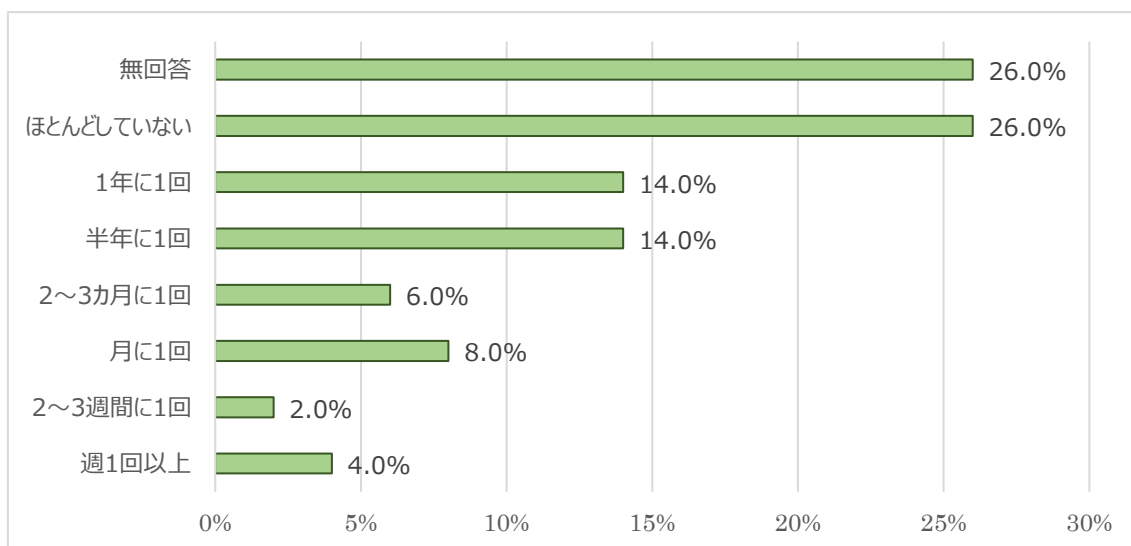
また、「誰も管理していない」と回答された空家等は、16.0%という結果でした。

### 問5：対象の建物が空き家になったのはなぜですか



対象の建物が空き家になった理由として、「住んでいた人が死亡した」が38.0%と一番多く、次に、「賃借人が退去した」が28.0%となっており、賃貸用より自宅用の住宅が空家等となる場合の方が多い結果となりました。

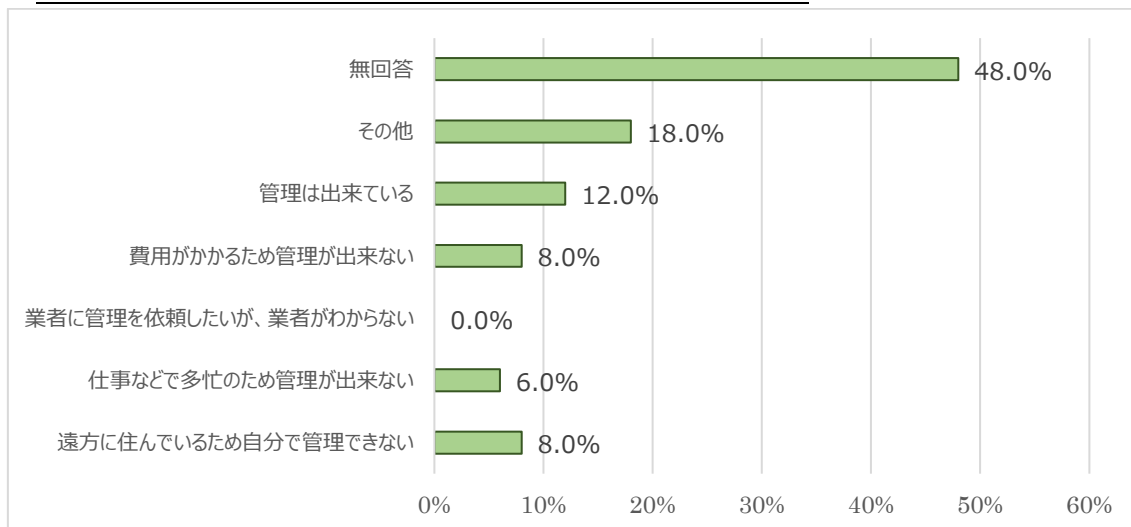
### 問6：対象の建物の維持管理はどれくらいの頻度で行っていますか



対象の建物の維持管理の頻度として、「無回答」を除いて、「ほとんどしていない」が26.0%と一番多く、次に、「1年に1回」及び「半年に1回」が14.0%となっております。

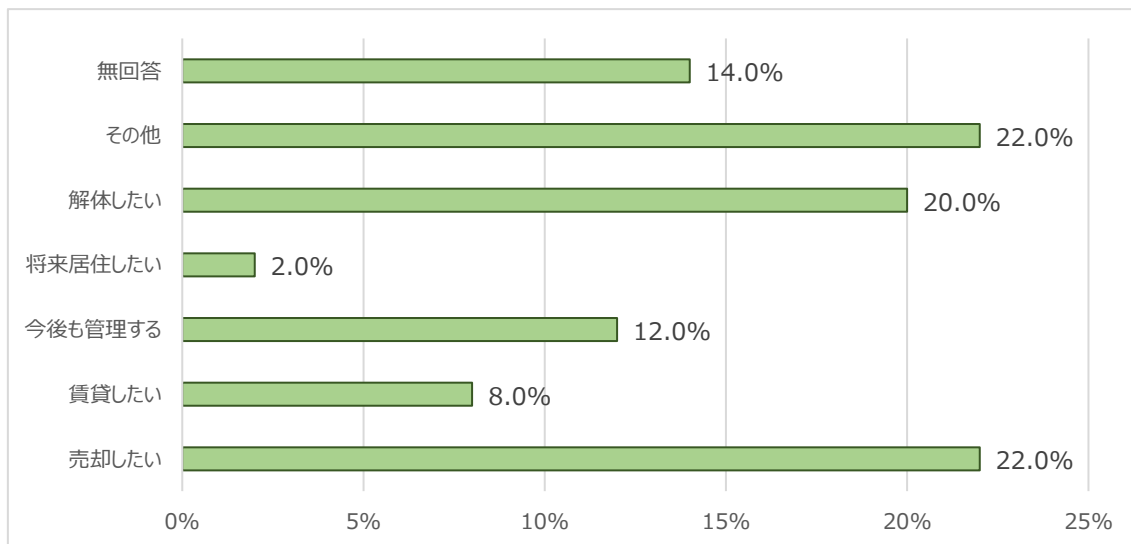
定期的な管理をされていない空家等もある一方、約半数程度は、定期的な管理をされていることがわかります。

### 問 7 : 対象の建物が管理されていない場合、その理由はなぜですか



対象の建物が管理されていない場合の理由として、「無回答」を除いて、「その他」が 18.0%で一番多く、主な理由として賃借人とトラブルや、対応方針が定まっていないなどの理由が挙げられました。

### 問 8 : 対象の建物について、今後の活用予定はありますか

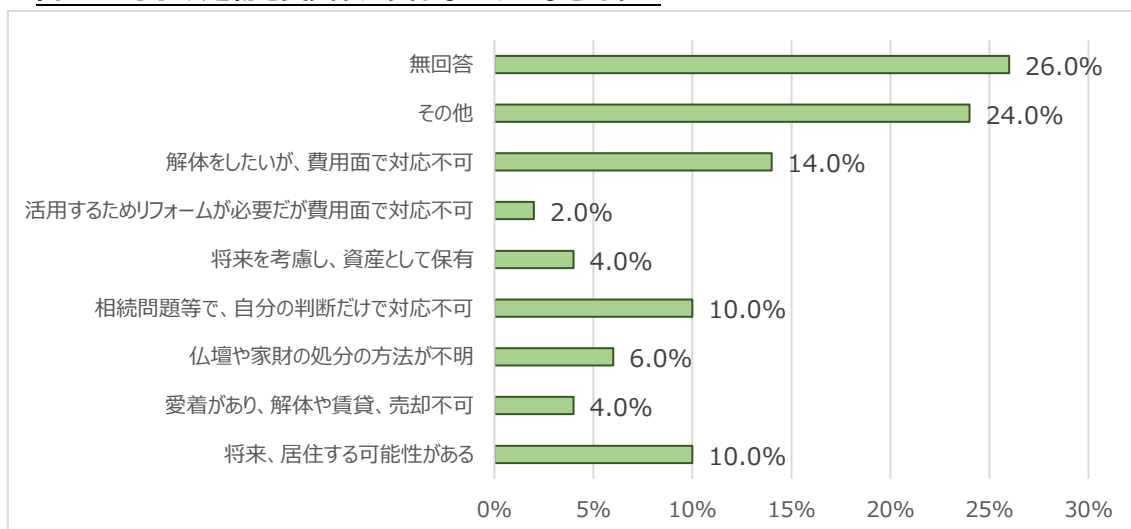


空家等の今後の活用について、「売却したい」と「その他」が 22.0%で一番多く、次に、「解体したい」が 20.0%となっており、半数近くの所有者等は、活用する意向があることがわかりました。

一方で、「将来居住したい」が 2.0%、「今後も管理する」が 12.2%となっており、活用の予定がない空家等も少数あることがわかりました。



### 問 9 : 対象の建物を賃貸や売買しないのはなぜですか



対象の建物を賃貸や売買しない理由として、「無回答」を除いて、「その他」が 24.0%と一番多く、その主な理由として、「建物の中を整理しないといけない」や、「近隣や賃借人との話し合い次第」といった状況でした。次に、「解体やリフォームしたいが費用面に対応できない」が合わせて 14.0%、「相続問題や将来居住する可能性がある」がそれぞれ 10.0%であることから、活用を考えていても、費用面や相続問題等により、賃貸や売買が進まないことがわかりました。

### 問 10 : 志免町の空き家対策についてのご意見等

当町の空き家対策についてのご意見を伺ったところ、複数のご意見を頂きました。

#### 【頂いたご意見（抜粋）】

- ・接道に問題があり解体等が出来ない
- ・空家等の存在を把握していなかった
- ・愛着があるため解体が出来ない
- ・近年中に解体したい

### (3) 空家等対策の課題整理

#### ① 空き家の発生予防

- ・住宅・土地統計調査やアンケート調査の結果、空き家が増加傾向にあります。
- ・住宅・土地統計調査において、住宅総数も増加していることから、少子高齢化や世帯数の減少により、空き家の増加が予想されます。
- ・居住されている住宅について、リフォーム等による継続的な利用の促進や、将来空き家になりそうな住宅を今後どうすればいいか相談できる体制を構築し、空き家の発生を未然に防ぐ対策が必要となります。

#### ② 所有者等による適切な維持管理の対応

- ・居住者等の死亡、賃借人の退去、施設入所等により、建物の管理者が不在になる場合が多く、また、町に対する相談・苦情件数も年々増加傾向にあります。特に、令和2年度～令和4年度は、新型コロナウイルス感染症の流行などにより相談件数が増加し、3か年実績で、108件（年度内の、同一空家等の重複相談は除く）となっています。近隣への悪影響を防ぐため、所有者等の意識の涵養や、町からの積極的な助言、情報提供等の対応が必要となります。

#### ③ 利活用に関する課題

- ・居住者等がない建物は、老朽化の進行が早く、住宅市場への流通が困難となる可能性が高くなります。管理不全の空家等になることを防止するために、居住できるように改修する際の支援や、解体する際の支援を活用し、市場に流通する仕組みを構築することが必要となります。
- ・相続問題で利活用ができない空家等もあることから、相続登記の推進など、不動産の権利関係を明確化し、相続が発生した際に、すぐに利用や売却など活用することができるよう、所有者等は、家族や親族と今後について話し合いをしておくことが必要となります。

## 第3章 空家等対策における基本的な方針

### 1. 対策に関する基本的な方針

空き家は、適切な管理を怠ると、防災・防犯・衛生・景観等、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすことから、空き家の所有者等が自らの責任により、適切な維持管理を行うこと、様々な視点から空き家対策に取り組むことが求められます。

そこで空家等の適切な管理の促進及び、志免町総合計画の基本目標でもある「安全で安心して暮らせるまち」を目指すために基本的な方針を定め、その取組を実施し、適正な管理、利活用の促進などの幅広い観点から、空き家に関する取組を総合的かつ計画的に推進します。

#### ■ 基本的な方針と取組の展開方向

基本的な方針	取組の展開方向
1. 空家等の適切な管理の促進	(1) 空家等の把握
	(2) 所有者等の意識の涵養
	(3) 関係機関等と連携した相談体制の構築
2. 空家等及び跡地の活用促進	(1) リフォーム市場の活性化促進
	(2) 既存住宅等の流通促進
	(3) 跡地の活用促進
3. 管理不全の空家等に対する対策の促進	(1) 所有者等への積極的な助言・指導
	(2) 特定空家等に対する措置等

## 第4章 具体的な取組

### 1. 空家等の適切な管理の促進

空家等をもたらす問題は、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前提になりますので、所有者等に対して空家等の適正な管理や、利活用の意識付けを行うことが重要となります。また、相続、転勤などにより、全ての人が空家等の所有者等となる可能性がありますので、広く所有者等に対し啓発を行い、空家等の適切な管理の促進を図ります。

#### (1) 空家等の把握

空家等の適切な管理の促進を図るためには、空家等の実態数・状況等を把握することが必要です。住宅・土地統計調査や町が実施する巡回パトロール、地域住民等からの相談を基に、継続的な調査を実施し空家等の把握に努めます。

##### ①調査方法

P.7(4) 調査の方法と同様とし、巡回パトロール等にて、空家等の状態を定期的に確認します。法第10条第1項に基づいた固定資産税情報の利用や、登記情報を取得し、所有者等の情報の把握・更新に努めます。また、将来的な空家等の増加に対応するため、住民基本台帳ネットワークシステムや戸籍情報連携システム等を活用し、所有者情報等の効率的な把握に努め、事務の効率化を図ります。

##### ②空家等情報のデータベース化

空家等の情報は、法第11条に基づき、データベースの整備により正確な情報を把握する必要があることから、空家等の調査のほか、法第12条の助言又は第14条の措置の実施状況をデータベース化するとともに、空家等の所在地などをGIS（地理情報システム）に反映させ、各調査結果が連動できるよう努めます。

##### ③所有者等が特定できない空家等の取り扱い

相続手続きがなされていないなど、所有者等の特定が困難な場合は、次のような対応を行います。なお、所有者等が不明な場合には、「財産管理人制度」の活用について検討します。

###### (ア) 所有者等不明（相続放棄含む）の確認

空家等の法定相続人の調査、相続放棄の事実について調査し、相続人が存在しない場合または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てデータベースに登録します。





###### (イ) 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」と判断してデータベースに登録します。

## (2) 所有者等の意識の涵養

町では、広報誌及びホームページへの適正管理に関する情報掲載、チラシの周知等、空家等の適正な管理について所有者等への啓発及び、空き家の発生予防を目的としたお知らせを行っています。

### ■ 掲載している情報（町ホームページ）

<p><b>● 空き家の適切な維持管理をお願いします</b></p> <p>空き家問題の現状や空き家の管理方法等についてまとめています。</p>	
<p><b>● 空き家の発生を抑制するための特別措置(譲渡所得の 3,000 万円特別控除)</b></p> <p>本特別措置の概要、申請方法等を掲載しています。</p>	
<p><b>● 相続手続きをしましょう</b></p> <p>相続登記の必要性や相続登記の義務化について掲載しています。</p>	
<p><b>● 福岡県空き家活用サポートセンター（イエカツ）</b></p> <p>イエカツの詳細についてお知らせしています。</p>	

### ■ 町が作成したチラシ（志免町内に空家等を所有されている方へ）

**志免町内に空家等を所有されている方へ**

**空家等の適正な維持管理をお願いします**

適正に管理されず、放棄され、老朽化した空家等(※1)は、福岡県内でも年々増加し、倒壊の危険や草木の繁茂、虫の発生など、防災・防犯・衛生・景観等の地域住民の生活環境へ悪影響が出るなど大きな社会問題となっています。空家等の管理は、その所有者(※2)に行う義務があります。所有者の方は、空家等の適正な管理をお願いします。

※1 空家等…年間を通して使用していない建物で、工作物(塙等)や、樹木等を含む。  
 ※2 所有者…所有者または相続人等。

**空家等を放置するとこんな問題が発生します**

建物の老朽により倒壊する恐れ

樹木の経年による近隣への迷惑

不審者の侵入や放火等の恐れ

草木の繁茂による虫の発生など

ゴミの不法投棄等によるごみ屋敷化

強風時や台風時に部材が飛散

維持管理されていない建物は劣化しやすく、改修や修繕をする際に高額な費用が発生する可能性があります。また、所有者は空家等を適切に管理する義務がありますので、地域住民の生活環境へ悪影響が発生する前に、適切な維持管理をお願いします。

万が一、屋根や外壁等の部材が飛散し、近隣住民等が怪我をしたり、資産に損害があった場合、空家等の所有者の責任となり、損害賠償を問われる可能性があります。

**空家等を適切に管理するためのポイント**

- ①定期的な管理しましょう
  - ・空家等の換気や通水、清掃など、定期的に管理することで老朽化を防ぐことができます。
  - ・敷地内の草木や樹木の剪定等を行うことで、虫の発生などの発生原因への対応も重要です。
- ②相続手続きを行いましょう
  - ・相続手続きを怠ると、相続人が増え、手続きが困難になるため、速やかに手続きをしましょう。
  - ・相続が発生する前でも、家族や親族と今後について話し合いをしておきましょう。

※不動産登記制度の改正により、令和6年4月1日から相続登記の申請が義務化されます！詳しくは法務局HPを確認 → 
- ③地域住民と連絡体制を作りましょう
  - ・近隣住民や、地域代表者と連絡体制を構築できれば、いざという時に速やかな対応が可能です。
- ④空家等を活用しましょう
  - ・維持管理が大変なときは、空家を売却・賃貸するなど、早めの活用を検討しましょう。

空家等の問題は所有者だけでなく、将来的には家族や親族などにも関わってきます。今後の管理等について、家族や親族と話し合いをしておきましょう。

**空家等に関する相談窓口**

○空き家の活用や処分、相続対策など金銭的に関すること  
 福岡県空き家活用サポートセンター「イエカツ」（相談無料）  
 電話番号：092-726-6210 9:00～17:00(土日・祝日除く)

○志免町内の空き家問題に関すること  
 志免町役場 生活安全課 安全安心係  
 電話番号：092-935-1181



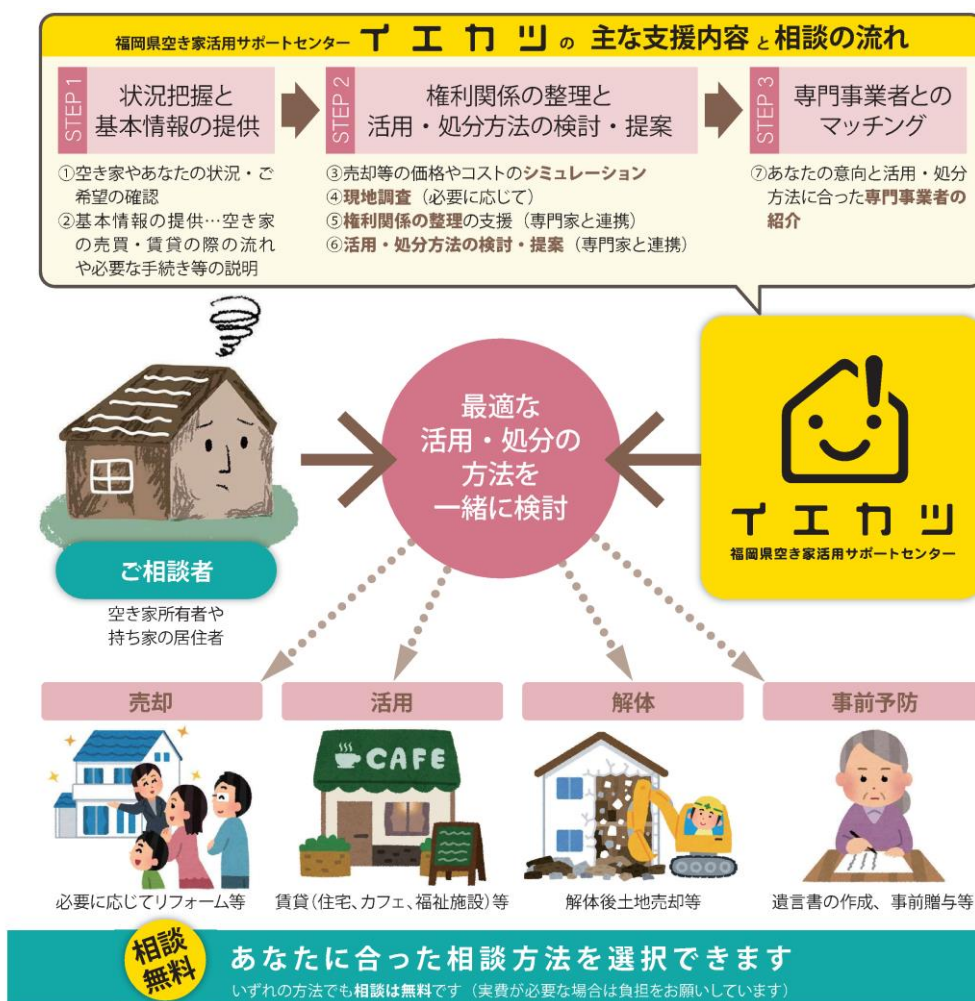

裏面に続く

### (3) 関係機関等と連携した相談体制の構築

#### ①福岡県空き家サポート活用センター「イエカツ」との連携

所有者等から、空き家の売買・賃貸や相続のことなど様々な相談への対応をはじめとし、活用・処分方法の検討は、専門的な見解等が必要なケースも多いため、専門的な相談機関である福岡県空き家サポート活用センター「イエカツ」※1と連携し、所有者等の相談体制を構築します。

#### ■イエカツの主な支援内容と相談の流れ



※1 イエカツ・・・空き家の利活用に関して豊富な経験を持つ専門相談員が、空き家や将来空き家になりそうな住宅を今後どうすればいいか、丁寧に相談に応じる公的機関です。

#### ②連携協定の検討

遠方に居住している、仕事などで多忙なため管理できないなど、空き家の定期的な管理が難しい所有者等への対応として、空き家の管理や見守りサービス等が可能な業者等との連携協定を検討し、所有者等が、適切に管理しやすい環境の構築に努めます。

## 2. 空家等及び跡地の活用促進

空家等及び跡地の活用促進として建物改修等の支援や、住宅市場への流通を支援する取組として売買等による税金の控除等を活用することで、住宅市場への流通を促すことが重要です。

### (1) リフォーム市場の活性化促進

町では、建物改修の支援として以下の取組を行っています。

#### ■住宅耐震改修への支援【志免町木造戸建住宅耐震改修工事費補助金】

本町に存在する昭和56年5月31日以前に建築確認を得て建築または工事に着手した建物で、耐震診断の結果、木造戸建住宅の上部構造評点が1.0未満のものを、建物全体を1.0以上にまたは1階部分を1.0以上になるよう耐震改修工事を行うもの（その他要件あり）

#### ■ブロック塀撤去への支援【志免町ブロック塀等撤去費補助金】

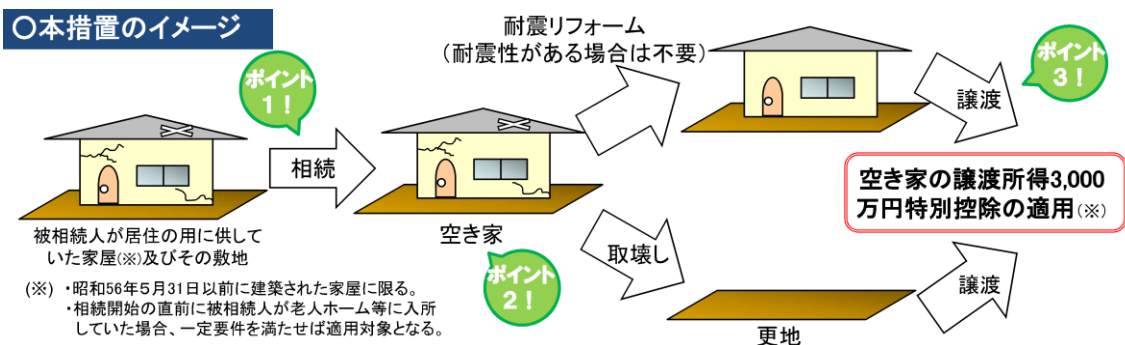
町内の通学路や避難路のほか、一般交通の用に供する道路に面し、倒壊の危険性のあるブロック塀等の撤去工事を行うもの（その他要件あり）

### (2) 既存住宅等の流通促進（税控除の活用）

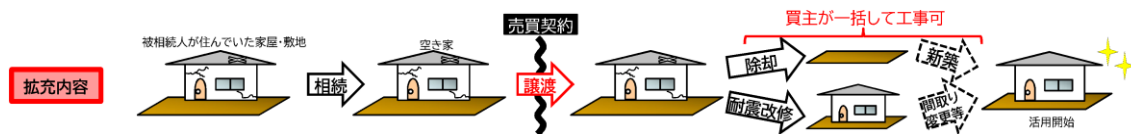
空き家の発生や放置されることを防ぐために、空き家及びその敷地等を相続した相続人が、相続開始の日から3年を経過する日の属する年の12月31日までに、空き家（耐震性のない場合は耐震リフォームをしたものに限り、その敷地を含む。）又は取壊し後の土地を譲渡した場合には、当該家屋又は土地の譲渡所得から3,000万円を特別控除されます。

さらに、令和5年度税制改正要望の結果、令和5年12月31日までとされていた本特例措置の適用期間が2027年（令和9年）12月31日までに延長されることとなり、特例の対象となる譲渡についても、売買契約に基づき、譲渡後、譲渡の日の属する年の翌年2月15日までに当該建物の耐震改修工事又は取壊しを行った場合であっても、適用対象に加わることとなりました。

【令和5年度税制改正前までの本措置のイメージ】



【令和5年度税制改正による拡充内容のイメージ（令和6年1月1日以降の譲渡が対象）】



※本計画策定時においては、2027年（令和9年）12月31日までに譲渡したものが対象となります。

資料：国土交通省ホームページ

### （3）跡地の活用促進

所有者の意向調査の結果、空家等を活用したくても、費用面により解体等ができず放置されている空家等など、跡地の活用が進まない状況が伺えます。

所有者等による空家等の適切な管理及び、活用を促進するためにも、国及び県の補助金を活用した解体費用の助成など、放置され危険な状態の空家等の除却により、跡地の活用が可能となるよう支援策を検討します。



### 3. 管理不全の空家等に対する対策の促進

#### (1) 所有者等への積極的な助言・情報提供等

本町では、「志免町危険廃屋等の管理に関する条例」を平成 24 年 8 月に施行し、空き家対策に取り組んでおりましたが、その後、法が施行されたことにより、法に基づいた空家等対策を主に取り組んでいます。

法第 3 条では、空家等の所有者等は、周辺的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されており、また、民法第 717 条では、土地の工作物等の占有者及び所有者の賠償責任について明記されています。

地域住民からの情報提供や相談、町の調査を基に、管理不全の空家等を把握した場合は、現地調査や相続人調査を含めた所有者等の調査を行い、法第 12 条に基づく所有者等への情報提供や助言による適切な維持管理を促すとともに、空家等及び跡地の活用促進の相談窓口である関係機関等に関する情報提供など、所有者等による改善を促します。

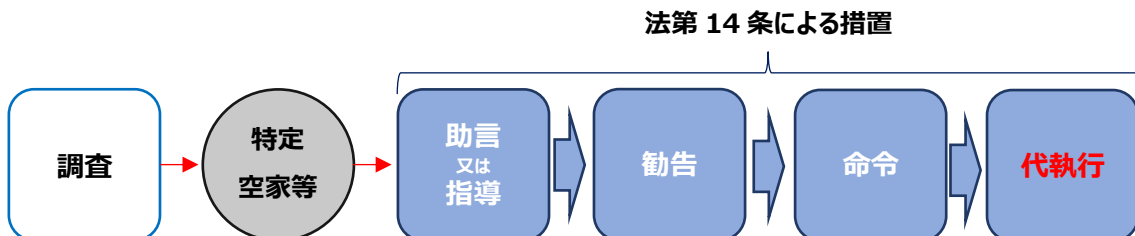
管理不全とはならない比較的危険度の低い空家等においても、防災・防犯・衛生・景観等、地域に悪影響を与えているものが少なくありません。また、そのまま放置されれば、いずれは老朽化等により管理不全や、特定空家等となることが考えられますので、所有者等による適切な管理が行えるよう、状況に応じて適切な助言・情報提供等を行います。

#### (2) 特定空家等に対する措置等

特定空家等の認定については、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（ガイドライン）（以下「ガイドライン」という。）に基づき、志免町空家等対策協議会による専門的な意見や、地域の実情を踏まえ町長が行うものとします。

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著しく悪影響を及ぼしていることから、町長は地域住民の生命、健康、財産の保護を図り、健全な生活環境の保全を図るため、ガイドラインに基づいて措置を講じます。

##### ■ 特定空家等への措置の流れ



##### ① 措置の方針及び内容の検討

・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うものとします。

- ・特定空家等に対する措置を行うため、職員等は法第 9 条に基づく立入調査を実施し、建築物の状況を把握します。
- ・措置の内容を決定するにあたり、志免町空家等対策協議会条例（令和 4 年 6 月 14 日志免町条例第 11 号）（以下「条例」という。）第 2 条の規定により、志免町空家等対策協議会の意見を求めることとします。

## ②措置の実施

助言又は指導	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講ずるよう助言・指導を文書で行います。
勧告	助言・指導を行っても改善が見られない場合は、相当な猶予期限を定めて助言・指導の内容を講ずるよう勧告を行います。 なお、勧告を行う場合は、固定資産税の住宅地特例の対象から除外されることを記載します。
命令	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な猶予期限を定めて勧告の措置を講ずるよう命じます。 なお、命令をする場合においては、法第 14 条第 4 項から第 8 項及び第 11 項から第 13 項の規定に基づき実施します。 また、その送達方法は、行政処分であるため配達証明かつ内容証明郵便で行います。
行政代執行	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、法第 14 条第 9 項の規定に基づき、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、命令の措置を所有者等に代わり行います。 なお、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。
略式代執行	法第 14 条第 10 項の規定により、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に行うことができるとされています。 略式代執行を行うか否かについては、所有者等の調査状況、特定空家等の状態及び周辺の生活環境等への影響を勘案する必要があります。

### 行政代執行法(昭和 23 年法律第 43 号)

第二条 法律（法律の委任に基く命令、規則及び条例を含む。以下同じ。）により直接に命ぜられ、又は法律に基き行政庁により命ぜられた行為（他人が代つてなすことのできる行為に限る。）について義務者がこれを履行しない場合、他の手段によつてその履行を確保することが困難であり、且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、当該行政庁は、自ら義務者のなすべき行為をなし、又は第三者をしてこれをなさしめ、その費用を義務者から徴収することができる。

## 第5章 空家等に関する相談への対応及び実施体制

空家等に関する相談については、生活安全課を中心として、相談内容に応じ、関連する部署や関係機関等と情報共有・連携した対応が必要となります。

### 1. 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、総合的な情報提供を行うことを目的として、相談窓口を生活安全課に設置しています。また、必要に応じて庁内の関係部署及び関係機関、福岡県空き家サポート活用センター「イエカツ」と連携し対応します。

#### ■ 主な関係機関

関係機関	相談内容
福岡県空家対策連絡協議会	空家等に関する課題及び情報の共有、空家等の適正管理及び活用促進に関する方策の検討等
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
建築業者等	空家等の解体、改修の相談及び対応等
粕屋警察署及び志免交番	防犯予防、災害対策、危険回避のための対応
粕屋南部消防本部	火災予防、災害対策、災害時の応急措置
町内会	空家等の情報提供等
かすや中南部広域消費生活センター	空家等に関する賃貸トラブルなどの相談

## 2. 空家等対策の実施体制

### (1) 庁内の組織体制及び役割

#### ■ 庁内の関係課及び業務内容

課名	主な業務内容
生活安全課 (空家等対策担当課)	<ul style="list-style-type: none"><li>・空家等の調査、適切な管理の促進、措置及び対処の実施</li><li>・空家等対策計画の策定、変更に関する事</li><li>・志免町空家等対策協議会及びその他関係機関との連絡調整</li><li>・防災、防犯・防火に関する事</li><li>・ごみの不法投棄に関する事（生活環境係）</li><li>・譲渡所得における被相続人居住用家屋等確認書発行</li><li>・災害対策及び災害時の応急処置など</li><li>・その他の空家等対策全般に関する事</li></ul>
都市整備課	<ul style="list-style-type: none"><li>・道路交通安全確保など</li></ul>
学校教育課	<ul style="list-style-type: none"><li>・児童及び生徒の危険防止など</li></ul>
税務課	<ul style="list-style-type: none"><li>・法第10条第1項に基づいた固定資産課税台帳等の情報提供</li><li>・固定資産税の住宅用地特例に対する対応</li></ul>

### (2) 志免町空家等対策協議会

法第7条第1項及び条例第1条に基づき、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有識者や町民による志免町空家等対策協議会を設置しています。

- ①構成：町長、識見を有する者、町内に住所を有する者、その他町長が必要と認める者
- ②定数：12名
- ③任期：2年（再任されることができる。）
- ④所掌事務
  - ・法第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事項
  - ・空家等の適正な管理に関する事項
  - ・法第2条第2項に規定する特定空家等の措置に関する事項
  - ・その他空家等対策に関し必要とする事項

### 3. 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と情報の共有

空家等の管理は、第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はありますが、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、志免町空家等対策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します。

#### (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、内部部局で共有し密に連携を図ります。

#### (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を踏まえて、必要に応じて変更します。

変更する場合は、志免町空家等対策協議会での協議等を踏まえて変更します。

## 資料編

空家等対策の推進に関する特別措置法関連情報（国交省ホームページ）

空家等対策の推進に関する特別措置法関連情報（国交省ホームページ）



### ■主な掲載内容

法令・告示等	法律、省令、告示 など
ガイドライン	「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（ガイドライン）
条文別施策情報	・空家等の所有者等に関する情報の利用等（第10条関係） ・特定空家等に対する措置（第14条関係） ・財政上の措置及び税制上の措置等（第15条関係）
その他参考情報	・空家等対策に係る関連施策・支援メニュー等 ・空き家対策に関する情報提供 ・法の施行状況等

## 空家等対策の推進に関する特別措置法

(平成二十六年十一月二十七日号外法律第二百二十七号)

### (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。

- 1 1 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。
- 1 2 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。
- 1 3 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。
- 1 4 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。
- 1 5 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。

（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。

志免町空家等対策協議会条例

(設置)

第1条 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7条第1項の規定に基づき、志免町空家等対策協議会（以下「協議会」という。）を設置する。

(所掌事務)

第2条 協議会は、次に掲げる事項について協議等を行う。

- (1) 法第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事項
- (2) 空家等の適正な管理に関する事項
- (3) 法第2条第2項に規定する特定空家等の措置に関する事項
- (4) その他空家等対策に関し必要とする事項

(組織)

第3条 協議会は、12人以内の委員をもって組織する。

- 2 協議会に会長を置き、町長をもって充てる。
- 3 会長は、会務を総理し、協議会を代表する。
- 4 会長に事故あるときは、あらかじめその指名する委員が、その職務を代理する。
- 5 委員は、次に掲げる者のうちから、町長が委嘱又は任命する。
  - (1) 識見を有する者
  - (2) 町内に住所を有する者
  - (3) その他町長が必要と認める者
- 6 委員の任期は、2年とする。ただし、その職に基づいて委嘱又は任命された委員の任期は、当該職にある期間とし、欠員が生じた場合における補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。
- 7 委員は、再任されることができる。

(会議)

第4条 協議会の会議は、会長が招集し、その議長となる。

- 2 協議会は、委員の過半数が出席しなければ、会議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。

(関係者の出席等)

第5条 協議会は、必要があると認めるときは、関係者に対し、必要な資料の提出を求めると又は会議への出席を求めて意見若しくは説明を聴くことができる。

(庶務)

第6条 協議会の庶務は、生活安全課において処理する。

(委任)

第7条 この条例に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、会長が協議会に諮って定める。

附 則

この条例は、公布の日から施行する。

(平成 24 年 6 月 19 日志免町条例第 13 号)

(目的)

第 1 条 この条例は、町内に管理不全な状態で放置されている危険廃屋等から、日常生活における町民の安心安全を確保し、もって安全で快適に暮らせるまちづくりの推進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) 危険廃屋等 町内に所在する建物その他の工作物で、所有者等が居住その他の用に供しないことにより、周囲に危険を及ぼすおそれがあり、屋根、柱その他の建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 2 条第 5 号に規定する主要構造部が朽ちる等により、使用することが不能であるものをいう。ただし、当該危険廃屋等に抵当権その他第三者の権利が設定されているものは除く。
- (2) 管理不全な状態 危険廃屋等が次のいずれかの状態にあるものをいう。
  - ア 建物その他の工作物が、老朽化若しくは台風等の自然災害により倒壊するおそれがある状態又は建築材等が飛散するおそれがある状態
  - イ 不特定者の侵入による火災又は犯罪が誘発されるおそれがある状態
- (3) 所有者等 町内に所在する危険廃屋等を所有し、又は管理する者をいう。
- (4) 町民 町内に居住若しくは滞在し、又は通勤若しくは通学する者をいう。

(危険廃屋等の管理)

第 3 条 危険廃屋等の所有者等は、当該危険廃屋等の敷地に所在する資材等の整理整頓を行うとともに、当該危険廃屋等が管理不全な状態にならないよう自らの責任において適正な管理を行わなければならない。

(情報提供)

第 4 条 町民は、管理不全な状態である危険廃屋等があると認めるときは、速やかに町にその情報を提供することができる。

(実態調査)

第 5 条 町長は、前条の規定による情報提供があったとき、又は第 3 条に規定する管理が行われていないと認めるときは、当該危険廃屋等の実態調査を行うことができる。

- 2 町長は、前項の実態調査を行う場合において必要があると認めるときは、その職員に立入調査（当該危険廃屋等に立ち入り、調査し、又は質問することをいう。以下この条において同じ。）をさせることができる。
- 3 前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、必要ときは関係者に提示しなければならない。
- 4 第 2 項の規定による立入調査の権限は、犯罪調査のために認められたものと解釈してはならない。

(助言又は指導)

第 6 条 町長は、前条の実態調査により、危険廃屋等が管理不全な状態になるおそれがあると認めるとき、又は管理不全な状態であると認めるときは、当該所有者等に対し、危険廃屋等の適正な管理のために必要な措置について助言し、又は指導することができる。

(勧告)

第 7 条 町長は、前条の規定による助言又は指導を行ったにもかかわらず、なお当該危険廃屋等が管理不全な状態にあるときは、当該所有者等に対し、期限を定めて、解体撤去等の必要な措置を講ずるよう勧告することができる。

(命令)

第8条 町長は、所有者等が前条の規定による勧告に応じないとき、又は危険廃屋等が著しく管理不全な状態で、そのまま放置すれば保安上危険であると認めるときは、当該所有者等に対し、履行期限を定めて前条に規定する勧告に係る措置を講ずるよう命ずることができる。

(公表)

第9条 町長は、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並びに名称及び代表者の氏名）
- (2) 命令の対象である危険廃屋等の所在地
- (3) 命令の内容
- (4) その他町長が必要と認める事項

2 町長は、前項の規定により公表するときは、あらかじめ当該公表に係る所有者等に意見を述べる機会を与えなければならない。

(警察その他の関係機関との連携)

第10条 町長は、緊急を要する場合は、町の区域を管轄する警察その他関係機関に必要な措置を要請することができる。

(委任)

第11条 この条例に定めるもののほか、この条例の施行に関し必要な事項は、町長が別に定める。

附 則

この条例は、平成24年8月1日から施行する。

## 志免町危険廃屋等の管理に関する条例施行規則

(平成 24 年 7 月 31 日志免町規則第 27 号)

### (目的)

第 1 条 この規則は、志免町危険廃屋等の管理に関する条例（平成 24 年志免町条例第 13 号。以下「条例」という。）の施行に関し、必要な事項を定めることを目的とする。

### (記録)

第 2 条 町長は、条例第 4 条の規定による町民からの危険廃屋等の情報を受けたときは、次に掲げるものを作成するものとする。

- (1) 危険廃屋等の情報提供受付簿（様式第 1 号）
- (2) 危険廃屋等の適正管理台帳（様式第 2 号）

### (実態調査)

第 3 条 町長は、条例第 5 条に規定する実態調査の結果、当該危険廃屋等の所有者等に適正な管理を求めると認められ、かつ、所有者等の連絡先の把握が困難な場合は、当該危険廃屋等に連絡依頼表示書面（様式第 3 号）を掲示することにより、所有者等へ連絡等を求めることができる。

2 町長は、条例第 5 条第 2 項に規定する職員による立入調査を行う場合において必要があると認めるときは、町が委託する専門的資格を有する者をその職員に随行させ、専門的見地による意見を求めることができる。

3 条例第 5 条第 3 項に規定する立入調査をする職員は、職員証を携帯し、所有者等又は近隣居住者の求めのあるときは、これを提示しなければならない。

### (助言又は指導)

第 4 条 町長は、条例第 6 条の規定による助言をするときは、原則として口頭により行うものとする。

2 条例第 6 条の規定による指導は、志免町危険廃屋等の適正管理に関する指導書（様式第 4 号）により行うものとする。

### (勧告)

第 5 条 条例第 7 条の規定による勧告は、60 日以内の履行期限を定めて志免町危険廃屋等の適正管理に関する勧告書（様式第 5 号）により行う。

### (命令)

第 6 条 条例第 8 条の規定による命令は、30 日以内の履行期限を定めて志免町危険廃屋等の適正管理に関する命令書（様式第 6 号）により行う。

### (公表)

第 7 条 町長は、条例第 9 条に規定する公表（以下この条において「公表」という。）を行う必要があると認める所有者等に、志免町危険廃屋等の適正管理に関する命令違反事実公表予告書（様式第 7 号）を送付するものとする。

2 町長は、公表期日の 5 日前までに志免町危険廃屋等の適正管理に関する命令違反事実公表前弁明書（様式第 8 号）により弁明の機会を与えるものとする。ただし、所有者等が口頭による弁明を求めたときは、この限りでない。

3 町長は、公表を行う必要があると認める所有者等が次に掲げる事由のいずれかに該当すると認めるときは、その命令違反事実の公表を猶予することができる。

- (1) 当該土地、家屋等の所有者等に他の財産がなく、貧困により生活のため公私の扶助を受けていて、当該財産の相続権利者の援助が得られない相当な理由があり、危険廃屋等を適正に管理することが困難な者又はこれに準ずると認められる者
- (2) 当該土地、家屋等の所有権等をめぐり紛争中で、正当な所有者等の特定が困難な場合

(3) 命令の期限までに改善に至らなかったものの、期限後6か月以内に改善することを書面で誓約した者

(4) 前3号に掲げるもののほか、特別の事由があると町長が認める者

4 公表は、志免町公告式条例（昭和42年志免町条例第1号）に規定する掲示板に掲示する方法その他の方法により行うものとする。

5 町長は、公表をしようとするときは、当該危険廃屋等の所有者等に対し、志免町危険廃屋等の適正管理に関する命令違反事実公表通知書（様式第9号）により通知するものとする。

（雑則）

第8条 この規則に定めるもののほか、必要な事項は、別に定める。

附 則

この規則は、平成24年8月1日から施行する。

様式 省略



令和6年3月発行

志免町空家等対策計画

編集・発行：志免町生活安全課

〒811-2292 福岡県糟屋郡志免町志免中央一丁目1番1号

TEL：092-935-1181 FAX：092-935-2694