

## 空き家等の適正管理について

### 1. これまでの取組みと実績

本市では、平成26年3月に「空き家等対策基本指針」を策定し、この指針に基づき空き家等対策を推進している。

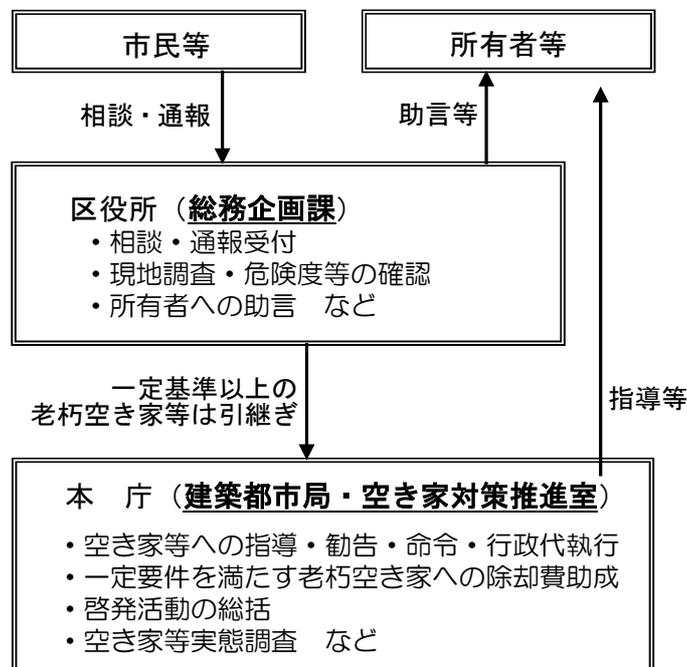
平成26年度の取組み状況は次のとおりである。

#### (1) 相談窓口のワンストップ化等

平成26年4月より市民に身近な区役所（総務企画課）に相談窓口を設け、放置された空き家に関する相談や通報を受け付けている。

また、建築都市局に空き家対策推進室を新設し、所有者等への指導など空き家対策を総合的かつ強力で推進している。

なお、保健福祉局東部生活衛生課長、環境局監視指導課長、消防局予防課長、並びに各区総務企画課長は、空き家対策推進室の空き家対策担当課長兼務となっている。



#### [取組み状況]

- ・平成26年12月末までに各区役所で受けた相談件数は651件。
- ・相談の内容は、老朽危険家屋に関するものが約4割、雑草に関するもの、樹木に関するものが、それぞれ約2割、防犯・防火上の不安、ゴミに関するものはそれぞれ1割未満。

## (2) 空き家実態調査の実施

地域に悪影響を及ぼしている空き家について、市と地域が協働して実態調査を行う。

### [取組み状況]

- ・平成26年6月に北九州市自治会総連合会へ調査協力を依頼し、その後、各区の自治総連合会にて説明を行った。
- ・現在、市内の約200地区・校区において、地域住民からの危険な空き家等の情報を収集中。
- ・地域から情報提供を受けた物件は、市が現地調査を実施中。
- ・調査は平成26年度内に完了する予定。

## (3) 老朽空き家等の除却費に対する補助事業の拡充

これまでの老朽家屋等除却補助制度について、対象要件及び補助率・上限額の見直しなど拡充を行い、老朽空き家等の除却を促進する。

○補助対象要件：昭和56年5月以前に建築された危険な家屋等

○補助金額：家屋の除却に要した額等の1/3、上限50万円/戸

### [取組み状況]

	H26年度(6月～12月)		
	予算	実績	執行率
戸数	100戸	185戸	185%
金額	50,000千円	45,655千円	91%

## (4) 老朽空き家等への対策推進に関する啓発等

家屋の放置等により第三者へ危害が及んだ場合に生じる所有者の賠償などのリスクに係る啓発や、市が行う空き家対策の周知を行うことにより、所有者のモラル意識の向上を図る。

### [取組み状況]

老朽空き家等対策の推進に関する啓発を行うため、パンフレットの作成・配布、市政だよりや市政テレビによる広報等を行っている。

## (5) 良好な空き家の流通促進

平成26年4月に北九州市空き家バンク制度を創設し、市と不動産流通団体の連携のもと、これまで売買や賃貸市場になかった活用できる空き家を掘り起こし、その情報を市内外に向け発信し、次の利用者につなげることで、市内の中古住宅の流通促進を図る。

### [取組み状況]

	H26 年度実績 (12 月末現在)
相談件数	457 件
申請件数	101 件
登録件数	33 件
成約件数	3 件
不動産事業者の登録数	96 社

## 2. 空き家等対策に関する国の動き

### (1) 空家等対策の推進に関する特別措置法の成立

- ・秋の臨時国会で「空家等対策特別措置法」が成立し、平成26年11月27日に公布された。
- ・法の施行時期は公布後3ヶ月、特定空家等への措置など一部の規定は6ヶ月以内とされた。
- ・今後、国から政省令や指針等が示される予定。

### [法の主な内容]

- ・空き家等の適正管理について、所有者の責務を明示。
- ・国は基本指針を定め、市町村は「空家等対策計画」を定めることができる。
- ・市町村が空き家の所在及び所有者調査、立入調査を行う権限を法的に付与する。
- ・税務情報等の内部利用を可能とする。
- ・著しく保安上危険な空き家等を「特定空家」と定め、所有者へ助言や指導、勧告、命令、行政代執行ができる。

## (2) 固定資産税等の措置

空家等対策特別措置法に基づく必要な措置の勧告の対象となった特定空家等に係る土地について、住宅用地に係る固定資産税及び都市計画税の課税標準の特例措置の対象から除外する措置が平成27年度の税制改正大綱へ盛り込まれ、閣議決定（平成27年1月14日）された。

### [現在の住宅用地の課税標準の特例]

- ・小規模住宅用地（200㎡まで）の場合  
固定資産税は評価額の1/6  
都市計画税は評価額の1/3 が課税標準額となる。

## 3. 今後の取組み

空家等対策特別措置法の制定を受け、法に基づく空家等対策計画の策定や北九州市空き家条例の制定に取り組むとともに、法の内容や所有者の責務等について、周知・啓発を図っていく。

### (1) 空家等対策計画の策定

外部委員で構成する協議会を設置し、本市の基本指針及び平成27年2月末までに示される国の基本指針を踏まえ、空家等対策計画を策定する。

### (2) 空き家条例の制定

今後示される政令の内容など国の動きを注視し、空き家等対策を円滑に推進するための条例制定に向け、準備を進める。

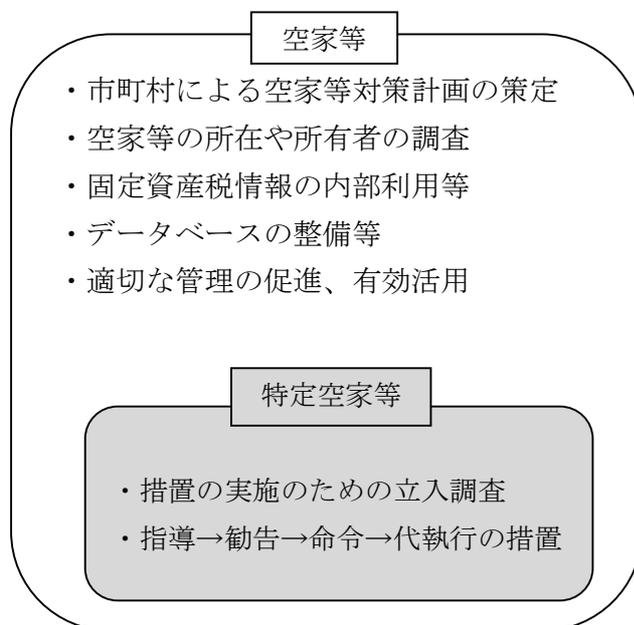
## 空家等対策の推進に関する特別措置法（H26.11.27公布）の概要

### 【 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）

### 【 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）



### 【 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、空家等への立入調査（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施策の実施(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：公布日から3ヶ月以内（※関連の規定は6ヶ月以内）