

3 . 空家等対策のこれまでの取組みについて

(1) 北九州市空き家等対策基本指針

北九州市空き家等対策基本指針

～ 快適に暮らせる安全で安心な居住環境の実現に向けて～

平成 2 6 年 3 月

目 次

1 . 指針の目的	・ ・ ・ 5 5
2 . 現状と課題	・ ・ ・ 5 5
(1) 空き家等の現状と発生の背景	
(2) 空き家が及ぼす影響	
(3) 現行の対応と抱える課題	
3 . 空き家等対策を進めるための基本的な考え方	・ ・ ・ 5 9
(1) 総合的な空き家等対策の推進	
(2) 市民や地域と協働した取り組みの推進	
4 . 具体的な対策	・ ・ ・ 6 0
(1) 市民に分かりやすい体制の整備	
(2) 空き家等の状況に応じた総合的な対策	
(3) 地域と協働した取り組みと所有者への意識啓発	

1. 指針の目的

本市において、市民の安全で安心な居住環境を形成する上で重要な課題となっている空き家や空き地（以下、「空き家等」という。）の問題に対し、本市が行う空き家等対策の方向性の基本的な考え方について本指針を定め、対策を総合的かつ強力に推進することとする。

2. 現状と課題

(1) 空き家等の現状と発生の背景

現状

平成20年住宅・土地統計調査によれば、本市の空き家は約7万5千戸で、うち利用目的のないものが約2万3千戸となっている。

住宅総数に対する空き家の割合は15.3%で、全国及び政令市の平均（いずれも13.1%）を上回っている。また、利用目的のない空き家の割合は4.7%で、政令市の平均（3.6%）を上回っている。

< 空き家数等の推移（平成15年 - 平成20年比較） >

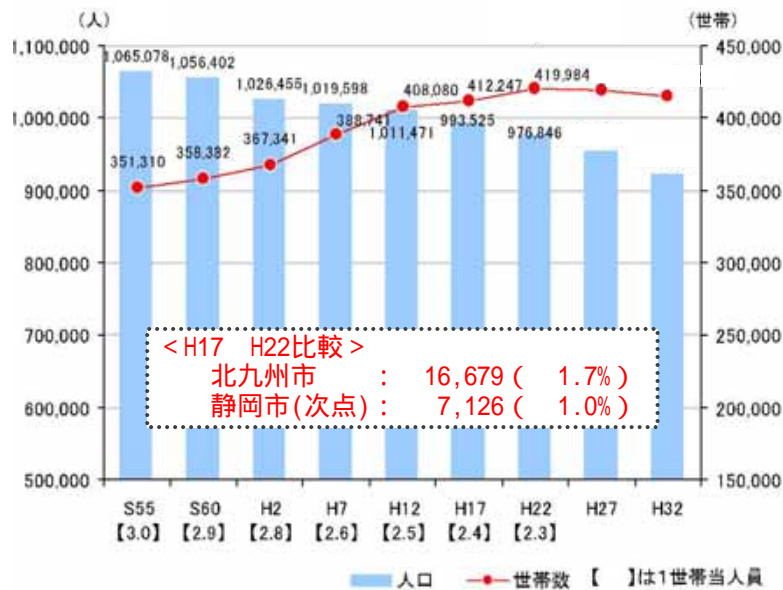
		H20年	H15年	5年間での増減		備考
				5年間での増減	年間発生量	
北九州市	住宅総数	489,400	468,100	21,300	4,260	新築着工数(5年間) 41,691戸 [8,340戸/年]
	空き家数 (率)	74,900 (15.3%)	60,100 (12.8%)	14,800 (+2.5%)	2,960	政令市平均 13.1%(H20) 本市は第2位
	うち 利用目的のない空き家数 賃貸住宅・別荘等を除く (率)	23,100 (4.7%)	17,300 (3.7%)	5,800 (+1.0%)	1,160	長期にわたり移住世帯が不在の 住宅や取壊し予定の住宅
全国	住宅総数	57,586,000	53,890,900	3,695,100	739,020	
	空き家数 (率)	7,567,900 (13.1%)	6,593,300 (12.2%)	974,600 (+0.9%)	194,920	
	うち 利用目的のない空き家数 賃貸住宅・別荘等を除く (率)	2,723,600 (4.7%)	2,117,600 (3.9%)	606,000 (+0.8%)	121,200	
政令市	住宅総数	12,904,100				
	空き家数 (率)	1,692,700 (13.1%)				
	うち 利用目的のない空き家数 賃貸住宅・別荘等を除く (率)	460,000 (3.6%)				

発生の背景

本市では、政令市の中で最も人口の減少が進んでいる。また、高齢化率も全国平均を上回り、政令市でトップという状況にある。

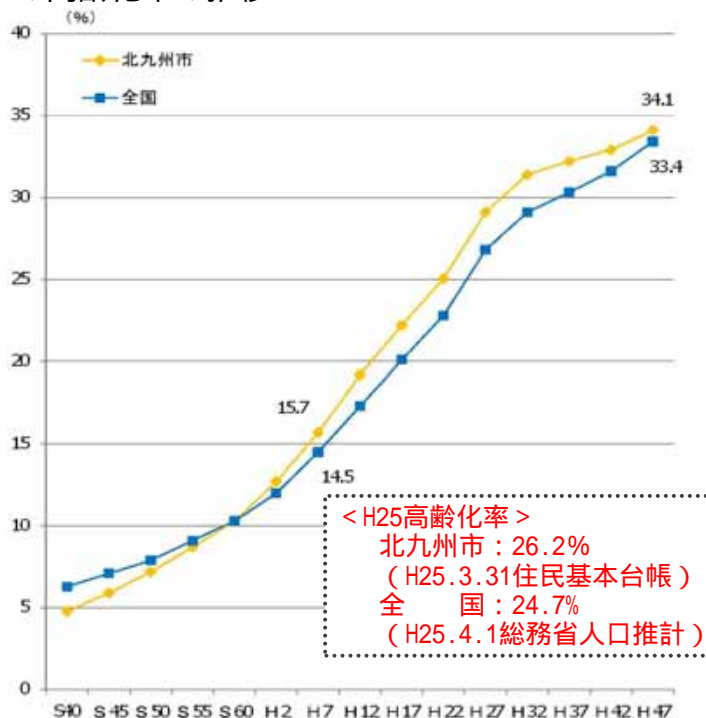
今後も、人口減少や高齢化、核家族化等が進行することが見込まれており、それに伴い、空き家等についても増加することが見込まれる。

<本市の人口推移>



住生活基本計画より
 世帯数には施設等の世帯は含んでいない
 平成22年までは国勢調査による。

<本市の高齢化率の推移>



第三次北九州市高齢者支援計画より

(2) 空き家等が及ぼす影響

空き家等は、その存在自体が問題というわけではなく、所有者により適正に管理されないこと（管理不全）によって問題が生じる。

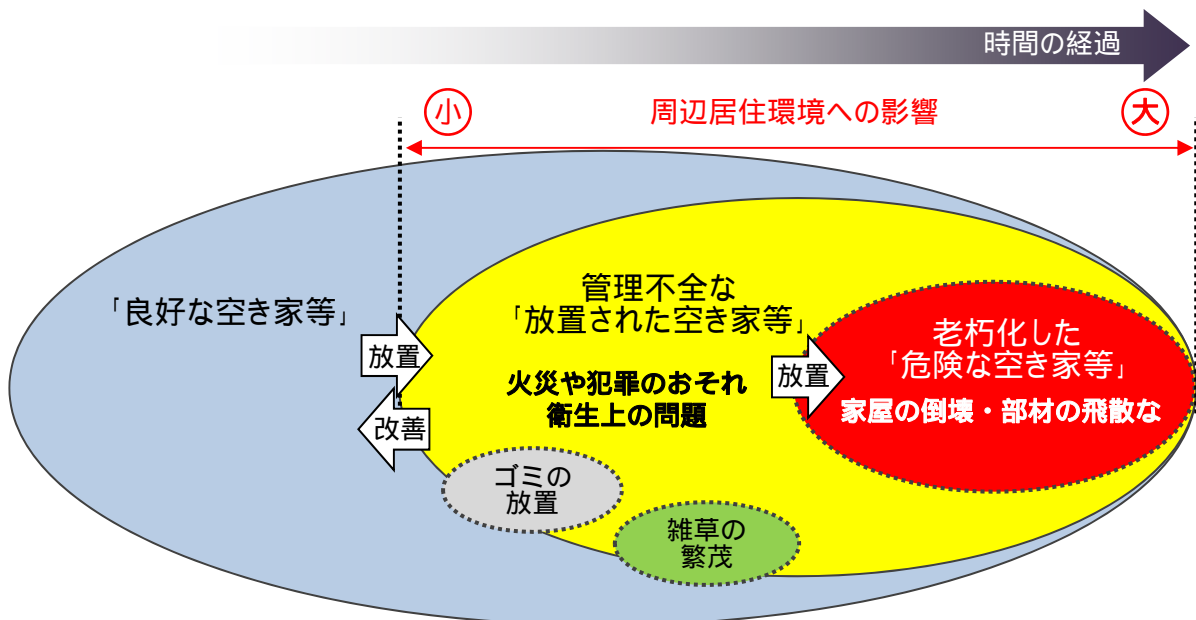
管理不全な「放置された空き家等」は、

- ・ 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
- ・ 草木の繁茂やごみの放置による衛生上の問題

など、安全で安心な周辺居住環境へ様々な影響を及ぼすことが懸念される。

また、管理不全な「放置された空き家等」は、時間の経過とともに周辺居住環境へ及ぼす影響が大きくなり、老朽化が進行して危険な状態となる。

さらに、老朽化した「危険な空き家等」については、家屋の倒壊や部材の飛散などの危険性を速やかに排除するため、迅速かつ強力な対応が求められる。



(3) 現行の対応と抱える課題

現行の対応について

多岐にわたる空き家等問題に対し、本市の現行対応では、建築都市局、消防局、保健福祉局、環境局等が、所管する法令に基づき対象とするものについて、それぞれ所有者に対し指導等を行っている。

< 指導等の根拠とする関係法令 >

対象	所管局	法令名
老朽化した危険家屋	建築都市局	建築基準法
火災の発生の恐れ	消防局	消防法、北九州市火災予防条例
雑草等の繁茂	保健福祉局	あき地等に繁茂した雑草等の除去に関する条例
ゴミの放置	環境局	北九州市廃棄物の減量及び適正処理に関する条例

課題

現行対応における課題として、以下のようなものがある。

ア．所有者等の意識の低さ

- ・家屋等の適正管理に対する意識が低い。(相続関係人の分散など)
- ・所有する空き家等が地域へ及ぼしている影響等について認識が低い。(遠方居住や入院など)

イ．所有者情報の把握が難しい

- ・個人情報取り扱いの厳格化、地域関係の希薄化等により、空き家等の所有者を把握することが難しい。

ウ．財産権の壁

- ・家屋の除却や危険部位の撤去などについて、原則として市や第三者が直接行うことができない。

3. 空き家等対策を進めるための基本的な考え方

管理不全な「放置された空き家等」は、周辺の環境へ及ぼす影響が大きいいため、早急な対策が必要である。

しかし、空き家等は個人の財産であり、本来、所有者自らが、家屋や敷地の安全を確保するなど適正に管理等しなければならず、市や近隣の住人など第三者が直接の措置を行うことは困難である。

そこで、本市としては、市民に身近な相談窓口を設置するとともに、空き家等の適正な管理や改善・除却等の対応について、所有者が自主的に対応するよう促すため、以下の基本的な考えに沿って空き家等対策を推進する。

(1) 総合的な空き家等対策の推進

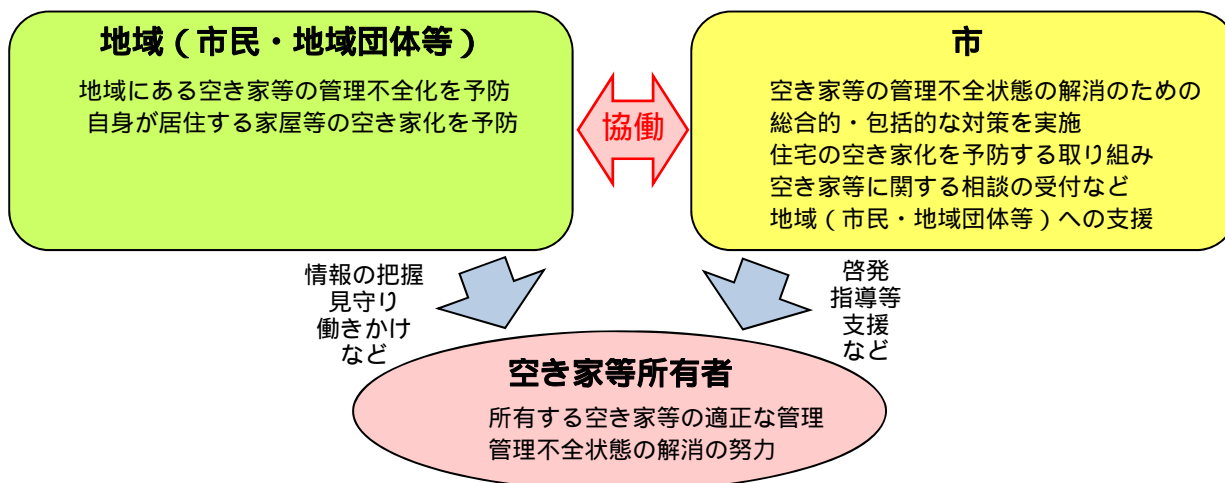
快適に暮らせる安全で安心な居住環境を実現するため、空き家等の状況に応じてあらゆる対策を総合的かつ包括的に推進する。

管理不全な「放置された空き家等」の問題に対し、自主的な対応を行う空き家等所有者へ積極的な支援を行うとともに、放置を続ける所有者に対しては、指導や勧告など法令に基づいた措置を行う。

とりわけ、老朽化した「危険な空き家等」に対しては、迅速かつ強力に取り組む。

(2) 市民や地域と協働した取り組みの推進

地域へ影響を及ぼしている管理不全な「放置された空き家等」の問題を解消するため、市と地域とが、それぞれの役割やできること等について考え、協働して取り組みを進める。



4 . 具体的な対策

(1) 市民に分かりやすい体制の整備

市民や地域団体等と連携した取り組みを推進するため、相談窓口のワンストップ化など市民に分かりやすい体制を整備する。

また、管理不全な「放置された空き家等」の問題に対して総合的かつ包括的な対策を推進するため、体制の強化を図る。

(2) 空き家等の状況に応じた総合的な対策

自主的な対応を行う空き家等所有者への支援や、放置を続ける所有者への法的措置など、空き家等の状況に応じた適切な対策について、総合的かつ包括的に推進する。

管理不全な「放置された空き家等」

管理不全な「放置された空き家等」は、周辺環境へ及ぼす影響が大きいため、早急な対策が必要である。

家屋の状態を悪化させないための空き家等の適正管理の徹底や、影響を排除するための改善・除却など、所有者による自主的な取り組みを促進するため、あらゆる対策を推進する。

ア．早急な所有者等の把握

- ・市民や地域の協力を得て、空き家等に関する情報を積極的に収集する。
- ・区役所や本庁等の間で、情報の共有化を図る。
- ・所有者調査を早急に行う。

イ．所有者等による適正管理の徹底

- ・空き家等の適正管理、相続時における管理者の決定や登記等について、所有者への啓発を行う。
- ・空き家等の管理を代行する業者との連携を強化する。

ウ．自主的な改善や除却等の促進

- ・空き家等に関連する法律や条例に基づく指導や勧告等を強化する。
- ・一定要件を満たす空き家の除却費について、助成を行う。

老朽化した「危険な空き家等」

老朽化した「危険な空き家等」については、周辺居住環境へ及ぼす危険性を速やかに防除する必要があるため、前記の対策に加えて以下の対策を実施し、迅速かつ強力に対策を推進する。

ア．行政処分（命令・氏名の公表等）による対応

- ・ 空き家等に関連する法律や条例に基づく命令及び氏名の公表を行う。
- ・ 命令に従わない場合には、行政代執行を実施する。
- ・ 命令や行政代執行の実施にあたり、処分基準を明確にする。

イ．緊急安全措置の実施

- ・ 危険が切迫した状況においては、緊急危険回避措置を行う。

「良好な空き家等」

家屋の状態が「良好な空き家等」については、管理不全な状態とならないよう、適正な管理を継続することなどが重要である。

こうした予防の観点から、

- ・ 相続時の管理者決定や登記等に関する所有者への啓発など、『適正管理の促進』や、
- ・ 住宅事業者等との連携による空き家等の流通促進や住宅売買におけるかし保険制度の普及など、『空き家等の有効活用促進』のための対策等について取り組む。

（３）地域と協働した取り組みと所有者への意識啓発

市民・地域団体等と協働した取り組み

空き家等問題を地域の課題として認識していただけるよう、地域団体等の協力を得て空き家等情報を収集するなど、市と地域とが協働して空き家等の実態把握に努める。

また、市が行う対策や地域の取り組みの事例等について広く紹介するなど、市民や地域団体等との連携を深める。

空き家等の所有者への意識啓発

所有者が、空き家等の適正な管理や、改善、除却等の対応を自主的に行うよう促すため、家屋の放置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や、相続時における管理者の決定・登記の必要性等に係る啓発を行うとともに、市が行う対策の周知等を行うことにより、所有者のモラル意識の向上を図る。

(2) 空家等対策にかかる関連制度の概要

北九州市空き家バンク

空き家を
売りたい
貸したい

北九州市空き家バンク

北九州市 空き家バンク

検索

「売りたい、貸したい」空き家情報を募集しています。
まずはご相談を!

- 本事業は、空き家をお持ちの方で売却・賃貸を希望する物件の情報を北九州市に登録し、空き家の購入・賃貸を希望する方へ提供することで、空き家を有効に活用する制度です。
- 空き家物件の売却・賃貸借契約に関する手続きは、市と協定を締結している「不動産協会」会員の宅地建物取引業者が行いますので安心してご利用いただけます。

登録できる
空き家

以下の全てに該当する空き家について登録することができます。

- ①北九州市内に所在する空き家
- ②宅地建物取引業者と媒介契約[※]を締結していない空き家
- ③建築基準法に違反していない空き家
- ④使用者や用途の変更等に制限のない区域にある空き家

※媒介契約とは、不動産の売買・賃貸借にあたって、宅地建物取引業法に基づき、仲介を担当する宅地建物取引業者と結ぶ契約です。

- 暴力団等反社会的勢力の空き家バンクの利用はできません。
- 審査等により、ご利用をお断りすることもあります。
- 提供していただいた物件を空き家バンクへ登録しても、市が買い取りや借り受け、補修等の維持管理を行うことはありません。
- 市は、空き家の売買・賃貸に関する交渉・契約等に関しての仲介行為には関与いたしません。
- 宅地建物取引業法に定める仲介手数料が発生します。
- 市は、契約等に係る紛争等については、関与いたしません。

お問合せ申請窓口 建築都市局住宅計画課 ☎(093) 582-2592

北九州市老朽空き家等除却促進事業

空き家を
解体
したい

北九州市老朽空き家等除却促進事業

北九州市 老朽空き家

検索

本事業は、倒壊や部材の落下のおそれがあるなど危険な空き家等の除却を促進するため、家屋の除却に要する費用の一部を補助することにより、市民の安全で安心な居住環境の形成を図ることを目的とします。

補助対象者 (申請者)	① 老朽空き家等の所有者、又はその相続人 ② 土地の所有者若しくは借地権者、又はその相続人 ③ 上記①②の同意を得た者	※ 暴力団員又は暴力団若しくは暴力団員と密接な関係を有する者は申請者となれません。 ※ 家屋の権利を有する者が申請者以外にいる場合は、全員の同意が必要です。
補助対象 家屋	昭和56年5月以前に建築された空き家等で、以下の①または②のいずれかの要件を満たすもの ① 倒壊や部材の落下のおそれがあるなど危険な家屋 ② 接道状況の悪い敷地上にある除却が困難な家屋	
補助金額	(1) 補助金の割合 次の①②を比較していずれか低い額の1/3 ① 除却に要した額 解体工事業者との契約金額(税抜) ② 市が定める基準額 基準額=面積基準単価×延床面積	(2) 上限額 1戸あたり50万円 ※ 補助金の算定においては一定の端数を切り捨てます。 ※ 市が定める基準額は必要に応じて見直します。

注意事項

- 解体工事に着手する前に、補助金の交付申請が必要です! 申請前に工事に着手した場合は、補助金を受けられません。
- 家屋を除却すれば、住宅用地の特例措置が適用されなくなり、土地の固定資産税が上がることがあります。
- 家屋を除却した跡地は、周辺地域の方々に迷惑がかからないよう適切に管理しましょう。

お問合せ申請窓口 建築都市局空き家対策推進室 ☎(093) 582-2918

住むなら北九州 子育て・転入応援事業の概要

建築都市局
住宅計画課

事業の目的

既存住宅ストックを活用し、子育て世帯や新婚世帯など若い世代の人口増加や、企業移転などに伴う従業員の移住を促進するため、一定の要件を満たす街なか民間賃貸住宅や空き家バンク登録住宅に転入する若年世帯に対し、家賃等の一部を助成し、新生活に要する費用の負担軽減を図る。

補助の主な要件*

※詳細は本市ホームページ等を参照

<対象者>

- 世帯主（申請者）が39歳以下で市外に1年以上居住し、かつ世帯人員が2人以上の世帯で、以下のいずれかに該当する方
 - ・新婚世帯（結婚1年以内、又は3ヶ月以内に結婚予定）
 - ・多子世帯（子ども2人以上と同居）
 - ・多世代同居又は近居（子どもがおり、親と同居又は近居）
 - ・企業移転などに伴い転入する従業者

<対象住宅>

- 街なかの民間賃貸住宅（街なかに所在する中古の賃貸住宅）
- 特定優良賃貸住宅（特定優良賃貸住宅の認定を受けたもので家賃補助が終了したもの）
- 空き家バンク登録住宅（「北九州市空き家バンク」に則って媒介契約を締結したもの）

補助額

<賃借の場合>

- 家賃2ヶ月相当分（20万円を上限とする）

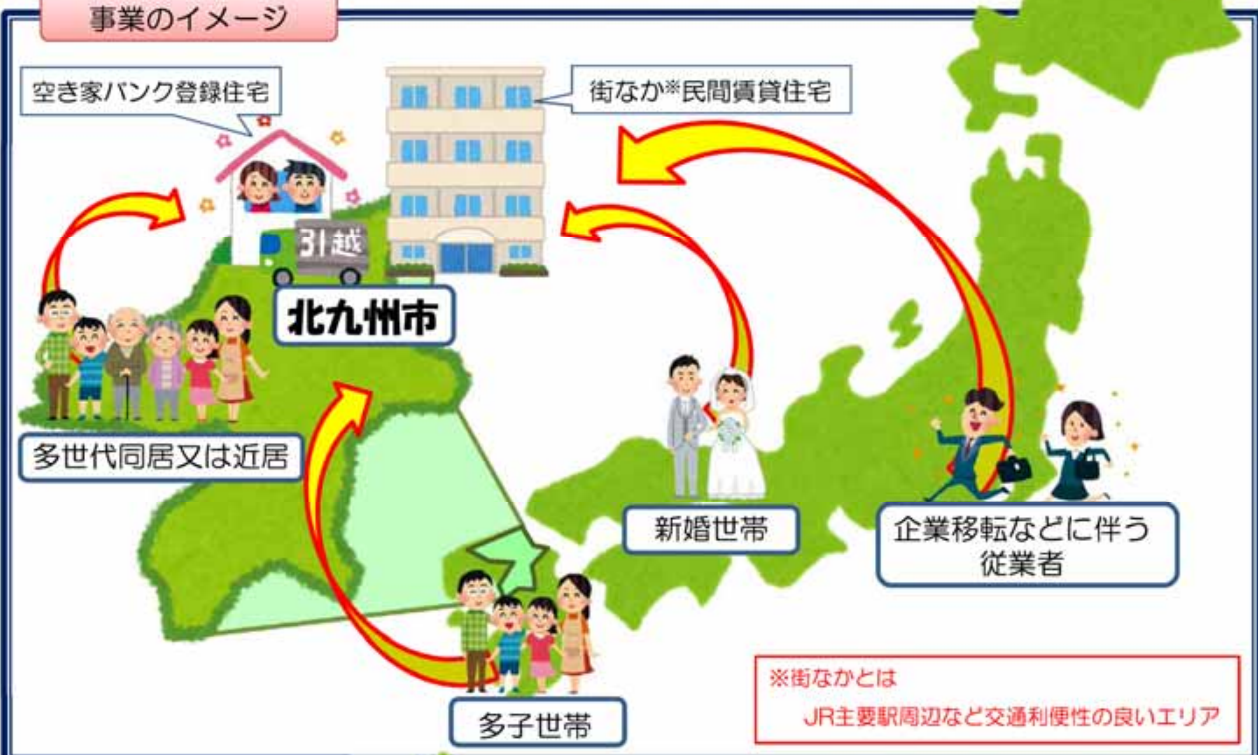
<購入の場合（空き家バンク登録住宅のみ）>

- 世帯人員1人当たり15万円（50万円を上限とする）

<割り増し（新婚世帯 or 多子世帯（子どもが3人以上）>

- 上記に加え、最大10万円割増

事業のイメージ



住まい向上リフォーム促進事業

補助対象工事及び補助金額一覧 (●▼★印は省エネ住宅ポイントの発行対象です)

対象工事		補助金額		
エコ工事	●窓の断熱改修	内窓設置 外窓交換 	大 (2.8㎡以上) 18,000円/ヶ所 中 (1.6㎡~2.8㎡未満) 12,000円/ヶ所 小 (0.2㎡~1.6㎡未満) 7,000円/ヶ所	
		ガラス交換	大 (1.4㎡以上) 7,000円/枚 中 (0.8㎡~1.4㎡未満) 4,000円/枚 小 (0.1㎡~0.8㎡未満) 2,000円/枚	
	●外壁の断熱改修	100,000円/式		
	●(外壁の部分断熱で補助を受ける場合)	(50,000円/式)		
	●屋根・天井の断熱改修	30,000円/式		
	●(屋根・天井の部分断熱で補助を受ける場合)	(15,000円/式)		
	●床の断熱改修	50,000円/式		
	●(床の部分断熱で補助を受ける場合)	(25,000円/式)		
	断熱付随工事	外壁の断熱改修をする室の壁の内装	大 (床面積:10㎡以上) 15,000円/室 中 (床面積:5㎡~10㎡未満) 10,000円/室 小 (床面積:5㎡未満) 5,000円/室	
	遮熱塗装	 屋根 (全面) 30,000円/式 外壁 (100㎡以上) 30,000円/式		
	窓庇等設置 (庇・日除け)		8,000円/ヶ所	
	遮熱ガラスへの交換	大 (1.4㎡以上) 3,000円/枚 中 (0.8㎡~1.4㎡未満) 2,000円/枚 小 (0.1㎡~0.8㎡未満) 1,000円/枚		
▼高断熱浴槽設置 ※ユニットバス設置を伴うものは、国の制度期間中も市へ申請可		100,000円/基		
▼節水型便器設置		15,000円/基		
▼節湯水栓設置	 キッチン水栓 4,000円/セット 洗面化粧台水栓 4,000円/セット シャワー水栓 4,000円/セット			
ホーム・エネルギー・マネージメント・システム (HEMS)		5,000円/セット		
雨水タンク設置		5,000円/基		
安全・安心工事	シャッター設置		10,000円/セット	
	雨戸設置		7,000円/セット	
	窓面格子設置		5,000円/ヶ所	
	窓まわり	防犯ガラスへの交換	大 (1.4㎡以上) 7,000円/枚 (窓の断熱改修で補助を受ける場合) (3,000円/枚) 中 (0.8㎡~1.4㎡未満) 4,000円/枚 (窓の断熱改修で補助を受ける場合) (2,000円/枚) 小 (0.1㎡~0.8㎡未満) 2,000円/枚 (窓の断熱改修で補助を受ける場合) (1,000円/枚)	
		防犯錠交換		1,000円/ヶ所
		カメラ付インターホン設置		3,000円/セット

補助金を受けるにあたっての注意点

- 補助金額は、対象工事ごとに定める本表の金額の合計となります。ただし、**上限は30万円**です。
- 「地元応援工事」の製品を使用して、「断熱付随工事」、「床高のかさ上げ・かさ下げ工事」、「高齢化対応付随工事」を行う場合は、別途、補助金額の加算についての定めがあります。
- 各対象工事は、別に定める仕様・性能を満たす必要があります。
- 補助金を受けようとする工事が、他の補助を利用している場合(予定を含む)は、対象外となります。

対象工事		補助金額	
★手すり設置 (浴室・便所・脱衣室・玄関・階段・廊下・アプローチ等)		5,000円/室	
★廊下・出入口幅の拡張	廊下幅拡張	25,000円/ヶ所	
	内部建具幅拡張	20,000円/ヶ所	
内部建具改良	開戸を引戸、折戸、吊戸に交換	15,000円/ヶ所	
★屋内段差解消	★床高の かさ上げ かさ下げ	大 (床面積:10㎡以上) 中 (床面積:5㎡~10㎡未満) 小 (床面積:5㎡未満)	30,000円/室 20,000円/室 10,000円/室
	固定式スロープ設置		1,000円/ヶ所
	敷居・またぎ等撤去		4,000円/ヶ所
玄関段差改良	固定式の式台等の設置	4,000円/ヶ所	
階段改良	緩勾配階段への改良	60,000円/式	
便所・浴室改良	便所面積の増加	30,000円/室	
	和式便器を洋式便器に改良	10,000円/基	
	浴室面積の増加	50,000円/室	
	浴槽またぎ高さ緩和	12,000円/式	
高齢化対応 付随工事	廊下幅拡張、便所・ 浴室の面積増に伴う 隣室の壁の内装	大 (床面積:10㎡以上) 中 (床面積:5㎡~10㎡未満) 小 (床面積:5㎡未満)	15,000円/室 10,000円/室 5,000円/室
	ヒートショック対策	浴室・脱衣室暖房機器設置	10,000円/基
	ホームエレベーター設置		300,000円/基
アプローチ改良	外部のスロープ・緩勾配階段設置	30,000円/式	
温水式床暖房機器設置		5,000円/㎡	
レバーハンドル交換	ドアノブ⇒レバーハンドル	1,000円/ヶ所	
足元照明設置		1,000円/ヶ所	
ベッドサイド水洗トイレ (TOTO株)		50,000円/基	
湯ぼっとキット (TOTO株)		10,000円/基	
光セラ (ケイミュ株)		30,000円/式	
タイガーハイクリンボード (吉野石膏株)	大 (床面積:10㎡以上)	15,000円/室	
	中 (床面積:5㎡~10㎡未満)	10,000円/室	
	小 (床面積:5㎡未満)	5,000円/室	
モルトブロックシステム (㈱西井塗料産業)		1,000円/㎡	
MaSSCシールドタイル (㈱マスクフジコー)		3,000円/㎡	
エアー・ウォッシュ・ フローリング (㈱ケミカルクリエイト)	大 (床面積:10㎡以上)	30,000円/室	
	中 (床面積:5㎡~10㎡未満)	20,000円/室	
	小 (床面積:5㎡未満)	10,000円/室	

高齢化対応工事

地元応援工事

省エネ住宅ポイントのご紹介 (国の補助制度)

国が指定する省エネなどのリフォームを行った場合に、商品交換等に使えるポイント(最大30万ポイント)が発行される制度です。(27年3月10日から受付開始)

「省エネ住宅ポイント」の実施期間中は、ポイント発行可能な工事については、原則として、市の補助を受けることができません。

省エネ住宅ポイントの対象工事には、右表のように、対象となるための要件がA~Cの3種類あります。

省エネ住宅ポイント制度についての詳しい内容は
事務局(0570-053-566)へお問い合わせ下さい。

A: 単独でポイントを受けられる工事 (●)

- 1 窓の断熱改修
- 2 外壁・屋根・天井又は床の断熱改修

B: 3種類以上セットで行えばポイントを受けられる工事 (▼)

- 1 設備エコ改修(エコ住宅設備のうち3種類以上設置)

C: AかBのいずれかと併せて行うことでポイントを受けられる工事 (★)

- 1 バリアフリー改修(手すり、段差解消、廊下幅等の拡張)
- 2 エコ住宅設備の設置(エコ住宅設備のうち2種類以下)
- 3 リフォーム瑕疵保険への加入
- 4 耐震改修

北九州市が耐震化をお手伝いします!!



■ 補助制度について

補助対象者

建物所有者または所有者の同意を得て補助対象事業を行う者
(分譲マンションの場合は管理組合も可)

補助対象建築物

昭和56年5月以前に建築された一定要件を満たすもの

木造住宅	-2階建て以下のもの
マンション (分譲および賃貸)	・延べ面積が1,000㎡以上かつ地階を除く階数が3以上の耐火建築物、準耐火建築物
特定建築物	・耐震改修促進法第14条に規定する特定既存耐震不適格建築物のうち、賃貸マンション、児童福祉法に基づき市長が設置を認可した保育所、大規模な事業者が所有する工場を除くもの ・診断義務化対象建築物は上記のうち、耐震改修促進法附則第3条に規定するもの

※ 上記以外にも条件があり、状況によっては補助対象とならない場合があります。

■ 補助対象となる費用と金額の早見表

補助額については、上限額や補助率のほか延べ床面積等により算定します。

建築物の種類	耐震診断	耐震設計	耐震改修工事
木造住宅	木造戸建て住宅の耐震診断は「福岡県耐震診断アドバイザー制度」の活用により、1件あたり3,000円の自己負担で受けられます。(木造戸建てのみ)	上限 80万円/戸 (アパート・長屋等は50万円/戸) 補助率 2/3	
分譲マンション	上限 200万円/棟 +3万円/戸 補助率 2/3	上限 50万円/戸 補助率 2/3	補助率 23%
賃貸マンション	上限 150万円/棟 補助率 2/3	上限 30万円/戸 補助率 2/3	補助率 23%
特定建築物	上限 150万円/棟 補助率 2/3 義務化対象建築物* 補助率 2/3	上限 1,200万円/棟 補助率 2/3	補助率 23%

* 義務化対象建築物は平成27年12月末までに診断結果を市に報告することが必要です。

■ 計算例

一戸建て住宅で耐震改修工事をする場合の計算例。(対象となる工事は耐震改修にかかる工事のみです。)



4 . 空家等対策の推進に関する特別措置法等について

(1) 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。
- 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。

（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。

(2) 空家等対策の推進に関する特別措置法の概要

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

背景

公布日：平成 26 年 11 月 27 日

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 その他周辺的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）

資料：国土交通省ホームページ

(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	二 空家等対策計画に関する事項
<p>1 本基本指針の背景</p> <p>(1) 空家等の現状</p> <p>(2) 空家等対策の基本的な考え方</p> <p>① 基本的な考え方</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 <p>② 市町村の役割</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 <p>③ 都道府県の役割</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 <p>④ 国の役割</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 <p>2 実施体制の整備</p> <p>(1) 市町村内の関係部局による連携体制</p> <p>(2) 協議会の組織</p> <p>(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</p>	<p>3 空家等の実態把握</p> <p>(1) 市町村内の空家等の所在等の把握</p> <p>(2) 空家等の所有者等の特定及び意向の把握</p> <p>(3) 空家等の所有者等に関する情報を把握する手段</p> <ul style="list-style-type: none"> 固定資産税情報の内部利用 等 <p>4 空家等に関するデータベースの整備等</p> <p>5 空家等対策計画の作成</p> <p>6 空家等及びその跡地の活用の促進</p> <p>7 特定空家等に対する措置の促進</p> <ul style="list-style-type: none"> ガイドラインを参照しつつ、「特定空家等」の対策を推進 <p>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</p> <p>(1) 財政上の措置</p> <p>(2) 税制上の措置</p> <ul style="list-style-type: none"> 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
	<p>1 効果的な空家等対策計画の作成の推進</p> <p>2 空家等対策計画に定める事項</p> <p>(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</p> <ul style="list-style-type: none"> 重点対象地区の設定、空家等対策の優先順位の明示 等 <p>(2) 計画期間</p> <ul style="list-style-type: none"> 既存の計画や調査の実施年との整合性の確保 等 <p>(3) 空家等の調査に関する事項</p> <ul style="list-style-type: none"> 対象地区、期間、対象など調査内容及び方法の記載 等 <p>(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</p> <p>(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</p> <p>(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</p> <p>(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</p> <p>(8) 空家等に関する対策の実施体制に関する事項</p> <ul style="list-style-type: none"> 各部局の役割分担、組織体制、窓口連絡先などの記載 等 <p>(9) その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 <p>3 空家等対策計画の公表等</p>
	<p style="background-color: #e6f2ff;">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</p> <p>1 空家等の所有者等の意識の涵養と理解増進</p> <p>2 空家等に対する他法令による諸規制等</p> <p>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</p>

資料：国土交通省ホームページ

(4)「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)【概要】

「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)【概要】

市町村が「特定空家等」の判断の参考となる基準等及び「特定空家等に対する措置」に係る手続について、参考となる考え方を示すもの。

第1章 空家等に対する対応

1. 法に定義される「空家等」及び「特定空家等」
2. 具体的事案に対する措置の検討
 - (1)「特定空家等」と認められる空家等に対して法の規定を適用した場合の効果等
 - ・固定資産税等の住宅用地特例に関する措置
 - (2)行政関与の要否の判断
 - (3)他の法令等に基づく諸制度との関係
3. 所有者等の特定

第2章 「特定空家等に対する措置」を講ずるに際して参考となる事項

- ・「特定空家等に関する措置」を講ずるか否かについては、(1)を参考に、(2)及び(3)に示す事項を勘案して、総合的に判断。
- (1)「特定空家等」の判断の参考となる基準
 - ・空家等の物的状態の判断に際して参考となる基準を別紙に示す。
 - (2)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
 - (3)悪影響の程度と危険等の切迫性

第3章 特定空家等に対する措置

1. 適切な管理が行われていない空家等の所有者等の事情の把握
2. 「特定空家等に対する措置」の事前準備
 - (1)立入調査
 - ・明示的な拒否があった場合に、物理的強制力を行使してまで立入調査をすることはできない。
 - ・空家等を損壊させるようなことのない範囲内での立入調査は許容され得る。
 - (2)データベース(台帳等)の整備と関係部局への情報提供
 - ・税務部局に対し、空家等施策担当部局から常に「特定空家等」に係る最新情報を提供
 - (3)特定空家等に関する権利者との調整
 - ・抵当権等が設定されていた場合でも、命令等を行うに当たっては、関係権利者と必ずしも調整を行う必要はない。
3. 特定空家等の所有者等への助言又は指導
 - (1)特定空家等の所有者等への告知
 - (2)措置の内容等の検討
4. 特定空家等の所有者等への勧告
 - (1)勧告の実施
 - ・固定資産税等の住宅用地特例から除外されることを示すべき。
 - ・勧告は書面で行う。
 - ・措置の内容は、規制目的を達成するために必要かつ合理的な範囲内
 - (2)関係部局への情報提供
5. 特定空家等の所有者等への命令
 - (1)所有者等への事前の通知
 - (2)所有者等による公開による意見聴取の請求
 - (3)公開による意見の聴取
 - (4)命令の実施
 - ・命令は書面で行う。
 - (5)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る公示
6. 特定空家等に係る代執行
 - (1)実体的要件の明確化
 - (2)手続的要件
 - (3)非常の場合又は危険切迫の場合
 - (4)執行責任者の証書の携帯及び呈示
 - (5)代執行の対象となる特定空家等の中の動産の取扱い
 - (6)費用の徴収
7. 過失なく措置を命ぜられるべき者を確認することができない場合
 - (1)「過失がなく」「確認することができない」場合
 - ・不動産登記簿情報、固定資産税情報等を活用せずに、所有者等を特定できなかった場合、「過失がない」とは言い難い。
 - (2)事前の公告
 - (3)代執行の対象となる特定空家等の中の動産の取扱い
 - (4)費用の徴収
 - ・義務者が後で判明したときは、その者から費用を徴収できる。
8. 必要な措置が講じられた場合の対応
 - ・所有者等が、勧告又は命令に係る措置を実施し、当該勧告又は命令が撤回された場合、固定資産税等の住宅用地特例の要件を満たす家屋の敷地は、特例の適用対象となる。

ガイドライン〔別紙1〕～〔別紙4〕の概要

空家等の物的状態の判断に際して参考となる基準を示すもの。以下は例示であり、これによらない場合も適切に判断していく必要

〔別紙1〕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

1. 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。
 - (1)建築物が倒壊等するおそれがある。
 - イ 建築物の著しい傾斜
 - ・基礎に不同沈下がある
 - ・柱が傾斜している
 - ロ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等
 - ・基礎が破損又は変形している
 - ・土台が腐朽又は破損している
 - (2)屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。
 - ・屋根が変形している
 - ・屋根ふき材が剥落している
 - ・壁体を貫通する穴が生じている
 - ・看板、給湯設備等が転倒している
 - ・屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している
2. 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。
 - ・擁壁表面に水がしみ出し、流出している

〔別紙2〕そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態

- (1)建築物又は設備等の破損等が原因で、以下の状態にある。
 - ・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況である。
 - ・浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
 - ・排水等の流出による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
- (2)ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある。
 - ・ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に影響を及ぼしている。
 - ・ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、地域住民の日常生活に影響を及ぼしている。

〔別紙3〕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

- (1)適切な管理が行われていない結果、既存の景観ルールに著しく適合していない状態となっている。
 - ・景観法に基づき景観計画を策定している場合において、当該景観計画に定める建築物又は工作物の形態意匠等の制限に著しく適合していない状態となっている。
 - ・地域で定められた景観保全に係るルールに著しく適合しない状態となっている。
- (2)その他、以下のような状態にあり、周囲の景観と著しく不調和な状態である。
 - ・屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている。
 - ・多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。
 - ・立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。

〔別紙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

- (1)立木が原因で、以下の状態にある。
 - ・立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている。
- (2)空家等に住みついた動物等が原因で、以下の状態にある。
 - ・動物のふん尿その他の汚物の放置により、臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
 - ・シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。
- (3)建築物等の不適切な管理が原因で、以下の状態にある。
 - ・門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている。

資料：国土交通省ホームページ

5. 「特定空家等」の判断の参考となる基準

(1) 「特定空家等」の判断の参考となる基準(案)

[1] 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																		
建築物が著しく保安上危険となるおそれがある																		
(1) 建築物の倒壊等するおそれがある																		
イ. 建築物の著しい傾斜																		
ロ. 構造耐力上主要な部分の損傷等																		
(イ) 基礎及び土台																		
(ロ) 柱、はり、筋交い、柱とはりの接合等																		
確認部位	程度	状態	判定項目	評点														
基礎		注意が必要なもの	・構造材が破損している	25														
			・構造材が腐朽している															
			・基礎に複数箇所ひび割れがある															
			・基礎が破損している															
土台		将来的な倒壊のおそれのあるもの	・構造材が欠損している	50														
			・構造材が数箇所腐朽している															
			・基礎が破断、数箇所破損している															
			・不同沈下により基礎の相当部分が宙に浮いている															
柱		将来的な倒壊のおそれのあるもの	・基礎が破断、数箇所破損している	50														
			・不同沈下により基礎の相当部分が宙に浮いている															
			・建物の傾きが1/60以上1/20未満である															
			・建物の傾きが1/20超である															
はり		倒壊の危険のあるもの	・構造材の腐朽が著しい	100														
			・家屋が崩落・崩壊している															
			・建物の傾きが1/20超である															
			・基礎が壊れ上部構造を支えきれない															
(2) 屋根、外壁等が落脱、飛散等するおそれがある。																		
イ. 屋根ふき材、ひさし又は軒																		
確認部位	程度	状態	判定項目	評点														
屋根		一部に剥落又はずれがあるもの	・剥落又はずれがある	15														
		著しい剥落又は変形があるもの	・著しい剥落又はずれがある	25														
			・全体的に波打っている															
著しく変形したもの		著しく変形したもの	・構造材又は下地材が露出している	50														
			・大きく変形している															
ロ. 外壁																		
確認部位	程度	状態	判定項目	評点														
外壁		下地の露出しているもの	・構造材又は下地材が露出している	15														
		著しく下地の露出しているもの、又は穴を生じているもの	・構造材又は下地材が著しく露出している	25														
			・下地材が破損し穴があいている															
著しい損傷が見られるもの	・構造材又は下地材が著しく破損している	50																
<table border="1"> <thead> <tr> <th>評点合計</th> <th>危険度</th> <th>建築物の状態</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>100以上</td> <td>高</td> <td>倒壊・崩落等の危険性あり</td> </tr> <tr> <td>100～80</td> <td rowspan="2">↑ ↓</td> <td>将来的な倒壊・崩落等の恐れ</td> </tr> <tr> <td>80～60</td> <td>注意が必要なもの</td> </tr> <tr> <td>60未満</td> <td>低</td> <td>比較的、状態がよいもの</td> </tr> </tbody> </table> <p>「基礎・土台・柱・はり」、「屋根」、「外壁」の各状態により評点し、合計点により建築物全体の状態を判断する。</p>					評点合計	危険度	建築物の状態	100以上	高	倒壊・崩落等の危険性あり	100～80	↑ ↓	将来的な倒壊・崩落等の恐れ	80～60	注意が必要なもの	60未満	低	比較的、状態がよいもの
評点合計	危険度	建築物の状態																
100以上	高	倒壊・崩落等の危険性あり																
100～80	↑ ↓	将来的な倒壊・崩落等の恐れ																
80～60		注意が必要なもの																
60未満	低	比較的、状態がよいもの																

【2】そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態

(1) 建築物又は設備等の破損等が原因で、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている状態であること

(例)

吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況である。
 浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
 排水等の流出による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。

(2) ごみ等の放置、不法投棄が原因、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている状態であること

(例)

ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
 ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。

【3】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

(1) 適正な管理が行われていない結果、周囲の景観と著しく不調和な状態であること

(例)

屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている。
 多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。
 看板が原型を留めず本来の用をなさない程度まで、破損、汚損したまま放置されている。
 立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。
 敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている。
 地域の景観保全に係る建築物の形態・意匠等に著しく適合しない状態となっている。

【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

(1) 立木が原因で、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている状態であること

(例)

立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や家屋の敷地等に枝等が大量に散らばっている。
 立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている。

(2) 空家等に住みついた動物等が原因で、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている状態であること

(例)

動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
 動物のふん尿その他の汚物の放置により臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
 敷地外に動物の毛又は羽毛が大量に飛散し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
 多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
 住みついた動物が周辺の土地・家屋に侵入し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。
 シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。

(3) 建築物等の不適切な管理等が原因で、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている状態であること

(例)

門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている。
 周辺の道路、家屋の敷地等に土砂等が大量に流出している。

(4) 雑草の繁茂が原因で、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている状態であること

(例)

雑草の繁茂又は雑草の繁茂による衛生害虫の発生が原因で、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。

(5) (1)～(4)のほか、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている状態であること

(2) 「特定空家等」の判断の基本的な考え方

【1】の状態にある場合

評点合計	建築物の状態	周辺への影響		
		影響 大	影響 小	影響 なし
100以上	倒壊・崩落等の危険性あり	特定空家等	特定空家等	
100～80	将来的な倒壊・崩落等の恐れ	特定空家等		
80～60	注意が必要なもの			
60未満	比較的、状態がよいもの			

【2】【3】【4】の状態にある場合

建築物以外の状態	周辺への影響	
	影響 あり	影響 なし
【2】の状態にある	特定空家等	
【3】の状態にある	特定空家等	
【4】の状態にある	特定空家等	

6 . 国の空家等対策に関連する制度概要

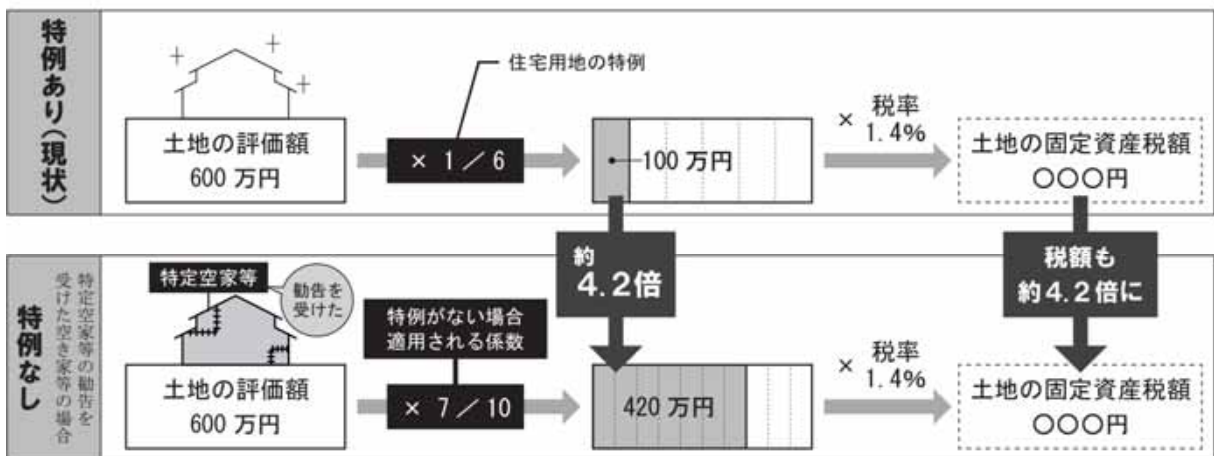
(1) 特定空家等勧告後の土地に係る固定資産税などの軽減措置を除外

市町村長が特定空家等の所有者等に対して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した場合は、当該特定空家等に係る敷地について固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外することが平成 27 年度税制改正の大綱で決定しました。

■ 現行の住宅用地特例

	小規模住宅用地(200㎡以下の部分)	一般住宅用地(200㎡を超える部分)
固定資産税の課税標準	1/6に減額	1/3に減額

■ 敷地が200㎡未満の場合の計算例

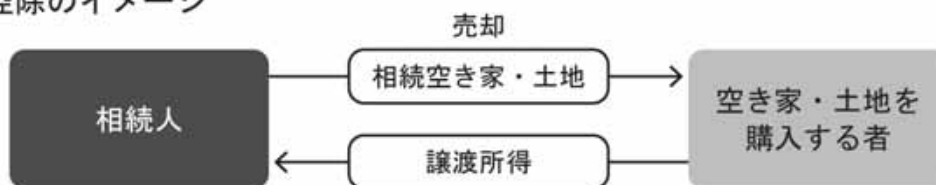


※ 本計算例は制度の内容を簡略化しているため、各種係数や税額は個々の状況等により異なります。

(2) 空き家を売却した際の譲渡所得の特別控除の導入

相続により生じた空き家であって旧耐震基準しか満たしていないものに関し、相続人が必要な耐震改修又は除却を行った上で家屋又は土地を売却した場合の譲渡所得について特別控除(3,000万円)を導入することが平成 28 年度税制大綱に盛り込まれました。

■ 特別控除のイメージ



売却額が5,000万円の場合、特別控除3,000万円を除外した2,000万円に課税される

7 . 北九州市空家等対策計画推進協議会について

(1) 北九州市空家等対策計画推進協議会 開催要綱

(目的)

第 1 条 空家等対策の推進に関する特別措置法（平成 2 6 年法律第 1 2 7 号）第 6 条に規定する「空家等対策計画（以下、「計画」という）の策定にあたり、広く有識者の意見を聴取するため、北九州市空家等対策計画推進協議会（以下、「協議会」という）を開催する。

(構成員)

第 2 条 協議会の構成員は、法務、不動産、建築に関する学識経験者その他市長が適当と認めるものの中から、市長が選任する。

2 構成員の任期は、計画の策定までとする。また、構成員が欠けた場合における補欠構成員の任期は、前任者の在任期間とする。

(会長及び副会長)

第 3 条 協議会には、会長及び副会長を 1 名置く。

- 2 会長は、会員による互選によって定める。
- 3 副会長は、会長の推薦により、他の会員の同意を得て定める。
- 4 会長は、協議会を代表し、会務を統括する。
- 5 副会長は、会長を補佐し、会長に自己ある時はその職務を代理する。

(開催)

第 4 条 協議会の開催は、計画の策定を検討する各段階において、建築都市局長が必要と認めるときに、構成員を招集する。

2 検討に際して、建築都市局長が必要と認めるときは、議事に関係のある者に出席を求め、意見等を聞くことができる。

(庶務)

第 5 条 協議会に関する庶務は、建築都市局空き家対策推進室で処理する。

(補則)

第 6 条 この要綱に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は建築都市局長が定める。

付 則

この要綱は、平成 2 7 年 1 2 月 2 4 日から施行する。

(2) 空家等対策計画推進協議会 構成員

属性	氏名	役職
地域住民	永井 博文	北九州市自治会総連合会 会長
法務	阿部 哲茂	福岡県弁護士会北九州部会 弁護士 協議会副会長
不動産	河邊 政恵	福岡県宅地建物取引業協会北九州支部 不動産相談員
建築	岡田 知子	西日本工業大学 教授 協議会会長
福祉	白木 裕子	日本介護支援専門員協会 理事
都市計画	内田 晃	北九州市立大学地域戦略研究所 教授
経済	齊藤 久美	S A - K Uコンサルティング

(3) 空家等対策計画推進協議会 策定経過

月日	議題等
平成27年 12月24日	第1回協議会 ・空き家に関する本市の状況について ・これまでの本市の取組みについて ・これまでの国の動き及び「空家等対策計画」策定の背景等について ・本市の空家等対策等における課題について
平成28年 1月21日	第2回協議会 ・計画の位置付けと他の計画との関連について ・計画の骨子について ・空家等対策の方向性について
2月16日	第3回協議会 ・空き家の状況別、対策の基本的な方向性について ・立地別の空家等対策の考え方について ・(仮称)北九州市空家等対策計画(骨子案)について
3月18日	第4回協議会 ・北九州市空家等対策計画(素案)について ・北九州市空家等対策計画(概要版)について
5月17日	第5回協議会 ・市民意見募集の結果と市の考え方について ・北九州市空家等対策計画(案)について