

太宰府市内空家等窓口対応状況

1 太宰府市内空家等把握件数（H28 実態調査～令和4年度末）

	空家判明件数	解決件数	空家残存件数
H28 実態調査	712		
H28 実態調査後～R2 年度 ※判明後、解消したものを含む	89	△257	544
R3 年度の把握分 （R3 年度末時点） ※判明後、解消したものを含む	30	△123	451
R4 年度の把握分 （R4 年度末時点） ※判明後、解消したものを含む	22	△94	379
累計	853	△474	—

＜備考＞

- ・実態調査後の把握数については、主に、空家の近隣住民や自治会長からの相談で、新たに把握した空家を判明件数とし、職員で定期的に行っている巡回によって居住・解体を確認できた物件を解決件数としています。
- ・あくまでも市内空家件数として把握している分は、全域での調査を再度行っている訳ではないため、参考値としての取り扱いとなります。

2 空家相談物件数（R4 年度末時点）

相談物件件数	282（R4 年度36件）
解決	205（R4 年度32件）
未解決	77（R4 年度4件）

※相談物件1件につき、複数回の連絡や問い合わせがあります。

※解決は草木の伐採などの一時的な解決を含みます。

3 適正管理依頼文書送付件数

令和元年度	40
令和2年度	44
令和3年度	57
令和4年度	44

※適正管理依頼については、上記文書送付以外に、電話や直接訪問などの口頭による依頼も実施しています。

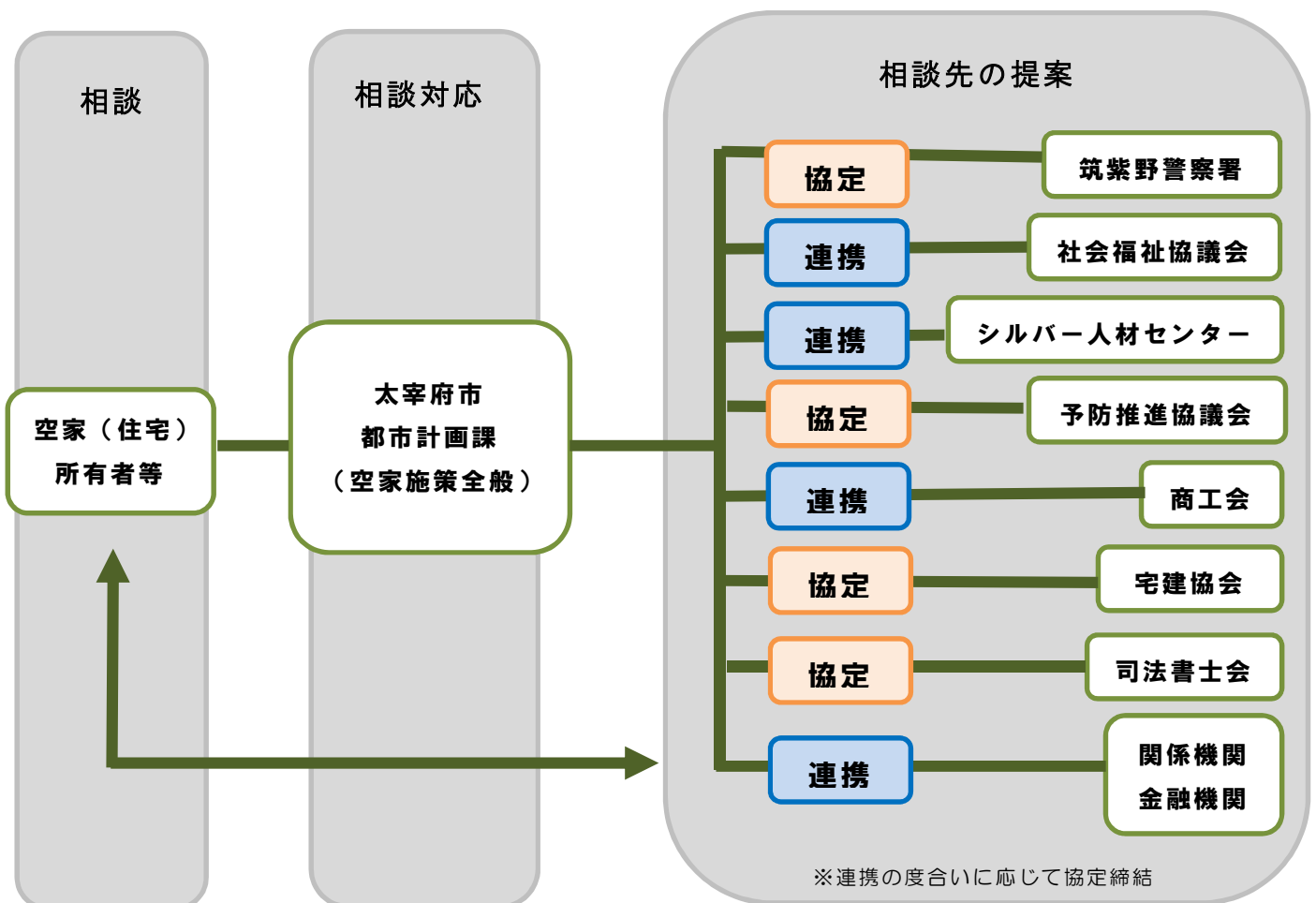
太宰府市空家等対策の実施体制について

1 関係機関等との連携についての計画での位置づけ

連携先	内容
弁護士・会計士・司法書士・税理士・土地家屋調査士・行政書士・金融機関	相続に関する相談及び調査、財産の所有権移転手続き等
不動産団体等	所有者の空家等利活用相談、空家バンクの充実等
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
警察	危険回避のための対応等
筑紫野太宰府消防組合消防本部	災害対策、災害時の応急措置等
自治会	空家等情報の提供、跡地の利活用等

2 空家等対策に関する相関図

本計画の対象とする住まいの種類は、空家予防の観点も踏まえ「(空家にはなっていない住まいも含めた)全ての住まい」を対象としています。空家(住宅)問題は、困難となっている障壁が相続問題、財産管理、建物改修・解体、固定資産税、相隣関係など多岐にわたるため、連携先について多くの選択肢がある方が市民(空家所有者・住宅所有者)にとって望ましいと思われます。また相談者は市役所へ直接相談する場合と、既に設置されている各々の団体の窓口へ直接相談する場合が考えられ、下図については両方向でのアプローチを考慮しています。



3 具体的な連携先（協定締結や協力体制の構築など）

1) 公益社団法人福岡県宅地建物取引業協会

相互に相談者の情報を共有しながら、連携・協力し空家等の適正な管理や活用を促進することで、市民生活へ悪影響を及ぼす空家等の発生を抑止し、生活環境の向上へ繋がります。

※宅建協会との協定締結済（令和2年10月23日協定締結）

2) 警察

相互に連携・協力・情報共有することで、空家等を利用した犯罪の未然防止や、危険回避のための対応等に繋がります。また、令和元年度第6回福岡県空家対策連絡協議会において、福岡県警本部生活安全部総務課から空家情報の共有について呼びかけがあり、個別に市町村に情報共有について依頼を行っています。

※筑紫野警察署との協定締結済（令和3年3月18日協定締結）

3) 一般社団法人太宰府市空家予防推進協議会

平成30年6月に設立（令和2年10月に一般社団法人へ）。本市が実施した「来てよし、住んでよし」推進事業（H29～H31）の中で運営組織としてくらしの相談窓口を設置し、相談者にとって安心できる相談先とするために令和3年度に協定を締結しました。平成30年度から3か年継続して国土交通省「空き家対策の担い手強化・連携モデル事業」の採択を受け、令和3年度は新たに「住宅市場を活用した空き家対策モデル事業」の採択を受けました。取り組みとして、自治会への空家に関する勉強会の継続的な実施を行い、令和3年度実施した空家サミットでは空き家の現状と今後の課題について共有しました。空き家ではない物件に対する空き家予防啓発等を行うことが期待されます。

※太宰府市空家予防推進協議会との協定締結済（令和4年1月20日協定締結）

4) 福岡県司法書士会

様々な法律問題を気軽に相談できる窓口として、相互に連携し、長い間解決できなかった悩みを専門的な観点から解消することが期待されます。また、情報提供や技術的な支援、複合的な課題の解決への助言などで空家問題への大きな効果が期待されます。

※福岡県司法書士会との協定締結済（令和4年8月22日協定締結）

5) 関係機関、団体

弁護士会、建築士会、金融機関などの関係機関と連携・協力することで、空家所有者の悩みとなっている相続、登記、耐震リフォーム、融資相談等の相談体制の充実を図ることができそうです。

特定空家等候補物件の進捗状況

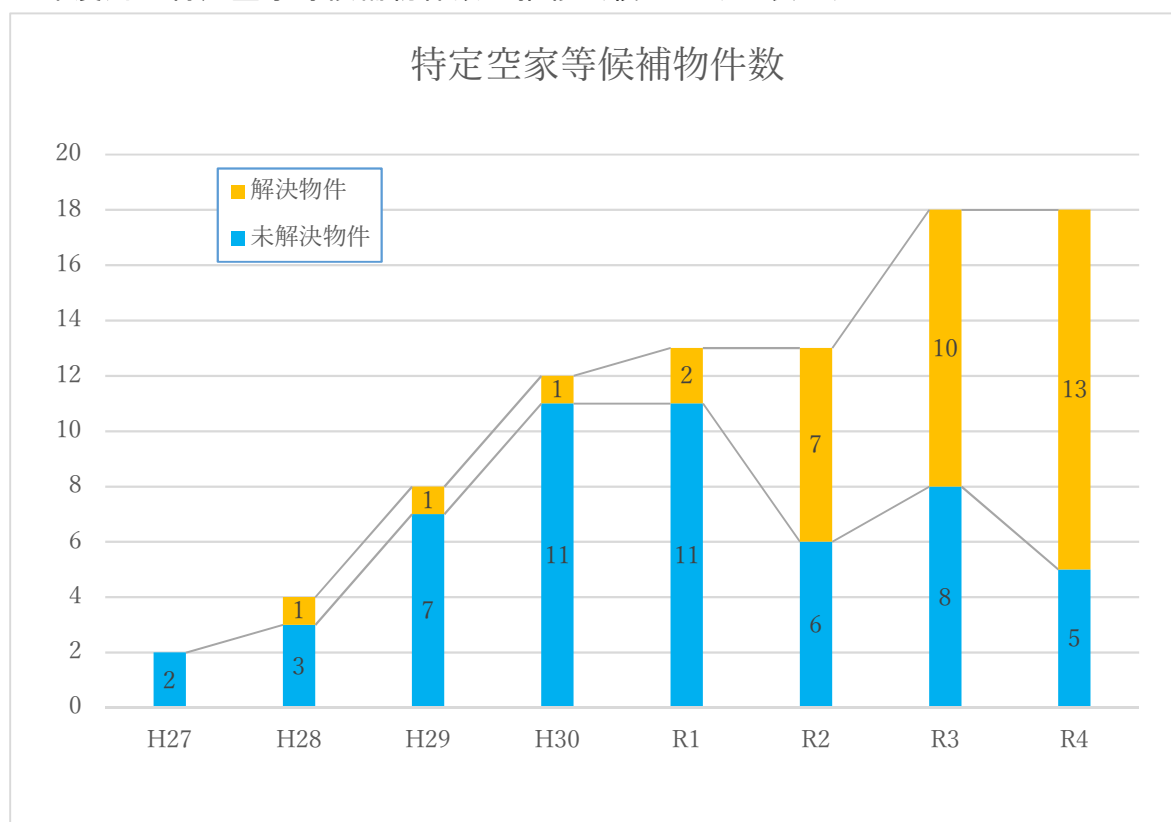
1 「特定空家等」の定義

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
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
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
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

太宰府市では、特定空家等の認定事例はないため、特定空家等候補物件として重点的に空家等対策を実施しています。

2 特定空家等候補物件（解決済みを含む）

・年度別の特定空家等候補物件数の推移（積み上げで表示）



	H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3	※R4
解決	0	1	1	1	2	7	10	13
未解決	2	3	7	11	11	6	8	5
累計	2	4	8	12	13	13	18	18

※R4は協議会開催時点での数値

特定空家等の定義と認定後について

1 特定空家等とは

空家特措法（以下「法」という）における特定空家等の定義

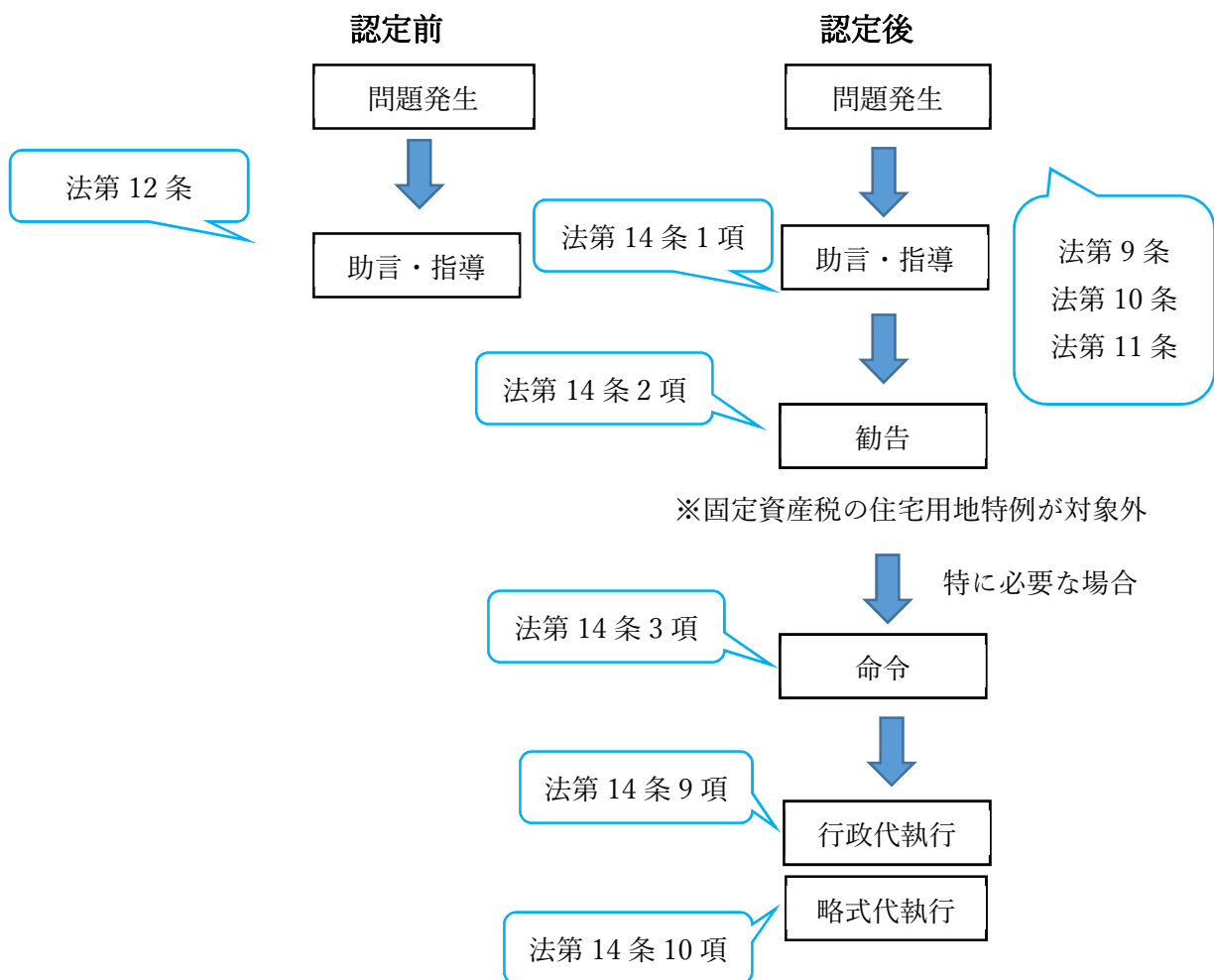
「特定空家等」とは、次の状態にあると認められる空家等をいう。（法第2条2項）

- ①そのまま放置すれば倒壊著しく保安上危険となるおそれのある状態
- 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
- 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
- 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

2 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

ア 空家所有者に対する行政指導の変更

【イメージ図】



イ 固定資産税等の住宅用地特例に関する措置

特定空家等に認定され「勧告」を行った場合は、家屋が建設されていても住宅用地特例が受けられず更地の場合と同じ固定資産税額となる。

→所有者の自主的な解体が見込まれる

住宅用地特例：固定資産税の課税標準額を評価額の3分の1の額とし、特に面積が200㎡以下の小規模住宅用地については評価額の6分の1の額とする

「特定空家等」の判断の参考となる基準

特定空家等に対する措置について

ガイドラインには、「特定空家等に対する措置」を講ずるに際しての事項として、下記(1)を参考に「特定空家等」と認められる空家等に関し、下記(2)及び(3)に示す事項を勘案して、総合的に判断されるべきものと示されています。

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none">(1) 「特定空家等」の判断の参考となる基準（前述した①～④の状態）(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 |
|---|

原則として、特定空家等と判断したものは、指導等の措置を講じる必要があります。ただし、建物や門・塀（補強コンクリートブロック造の塀、組積造の塀）、各種擁壁及び立木（カズラ（ツル）・生垣を含む）が損傷度合い100点以上として判断された特定空家等については、敷地境界までの距離（W）に対して建物や門・塀及び立木（カズラ（ツル）・生垣を含む）の高さ（H）が一定数（ $H/W=1$ ）未満の場合は、周辺への悪影響がないため、指導等の対象外とすることができます。

（注）W、Hの考え方について別紙解説15を参照。

影響の程度と危険等の切迫性（(3)）については、ガイドラインにおいても、その際の判断基準を一律に判断する必要はないとされており（実際に、一律にすることは困難）、物件ごとに適宜判断することになります。

適切に管理が行われていない空家等に対しては、法に限らず、他法令により各法令の目的に沿って必要な措置を講じる必要があります。たとえば、現に著しく保安上危険な既存不適格建築物に対する建築基準法や、立木等が道路に倒壊した場合に道路交通の支障を排除する観点からの道路法に基づく措置などです。

また、立木が越境し、電線へ接触している場合は、電線の管理者である電力会社等と協議を行い、対応を検討することになります。

「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)

【目次】

はじめに

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. 具体の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
 - (2) 行政の関与の要否の判断
 - (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

- (1) 「特定空家等」の判断の参考となる基準
- (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（法第9条第2項～第5項）
 - (2) データベース（台帳等）の整備と関係部局への情報提供
 - (3) 特定空家等に関する権利者との調整
3. 特定空家等の所有者等への助言又は指導（法第14条第1項）
 - (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（法第14条第2項）
 - (1) 勧告の実施
 - (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（法第14条第3項～第8項）
 - (1) 所有者等への事前の通知（法第14条第4項）
 - (2) 所有者等による公開による意見聴取の請求（法第14条第5項）
 - (3) 公開による意見の聴取（法第14条第6項～第8項）
 - (4) 命令の実施
 - (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（法第14条第11項・第12項）
6. 特定空家等に係る代執行（法第14条第9項）
 - (1) 実体的要件の明確化
 - (2) 手続的要件（行政代執行法第3条～第6条）
 - (3) 非常の場合又は危険切迫の場合（行政代執行法第3条第3項）
 - (4) 執行責任者の証票の携帯及び呈示（行政代執行法第4条）
 - (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（行政代執行法第5条・第6条）
7. 過失なく措置を命ぜられるべき者を確知することができない場合（法第14条第10項）
 - (1) 「過失がなく」「確知することができない」場合
 - (2) 事前の公告（法第14条第10項）
 - (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
8. 必要な措置が講じられた場合の対応

[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」であるか否かの判断に際して参考となる基準

[別紙2] 「そのまま放置すれば衛生上有害となるおそれのある状態」であるか否かの判断に際して参考となる基準

[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」であるか否かの判断に際して参考となる基準

[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」であるか否かの判断に際して参考となる基準

[参考様式1] ～ [参考様式8]

はじめに

平成 26 年 11 月 27 日に公布された「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。）においては、空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）が、空家等の適切な管理について第一義的な責任を有することを前提としつつ、法第 4 条において、住民に最も身近な行政主体であり、個別の空家等の状況を把握することが可能な立場にある市町村（特別区を含む。以下同じ。）が、地域の実情に応じた空家等に関する対策の実施主体として位置付けられている。法に基づく空家等対策の基本的な考え方については、「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」（平成 27 年 2 月 26 日付け総務省・国土交通省告示第 1 号。以下「基本指針」という。）により示されたところである。法に基づく空家等対策のうち、特に、法第 2 条第 2 項に定義される「特定空家等」については、法第 14 条各項において、市町村長（特別区の区長を含む。以下同じ。）が当該「特定空家等」の所有者等に対して講ずることができる措置が規定されている。市町村長は、周辺的生活環境の保全を図るために必要があると認められるときは、速やかに「特定空家等」の所有者等に対し、適切な措置を講ずべきである。他方、これらの措置については、強い公権力の行使を伴う行為が含まれることから、その措置に係る手続についての透明性及び適正性の確保が求められるところである。

以上を踏まえ、法第 14 条第 14 項の規定に基づき、「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」（以下「ガイドライン」という。）を定めるものである。

本ガイドラインは、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、参考となる一般的な考え方を示すものである。したがって、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である。また、措置に係る手続については、必要に応じて、手続を付加することや法令等に抵触しない範囲で手続を省略することを妨げるものではない。なお、法第 14 条第 1 項及び第 2 項に基づく「特定空家等」に対する助言・指導及び勧告については、本ガイドラインにおいては行政手続法（平成 5 年法律第 88 号）上の関連規定を示しているところ、同法第 3 条第 3 項により市町村が行う行政指導については同法第 4 章の規定が適用除外とされていることから、実務的には本ガイドラインを参考としつつ、各市町村が定める行政手続条例等によることとなる。

また、本ガイドラインは、今後、法に基づく措置の事例等の知見の集積を踏まえ、適宜見直される場合があることを申し添える。

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」

「空家等」の定義の解釈は、「基本指針」一 3（1）に示すとおりである。「特定空家等」は、この「空家等」のうち、法第 2 条第 2 項において示すとおり、以下の状態にあると認められる「空家等」と定義されている。

に記載された情報の内部利用等の取扱いについては、「固定資産税の課税のために利用する目的で保有する空家等の所有者に関する情報の内部利用等について」（平成 27 年 2 月 26 日付け国住備第 943 号・総行地第 25 号）を参照されたい。

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

「特定空家等に対する措置」を講ずるに際しては、空家等の物的状態が第 1 章 1. の (イ)～(ニ)の各状態であるか否かを判断するとともに、当該空家等がもたらす周辺への悪影響の程度等について考慮する必要がある。

また、「特定空家等」は将来の蓋然性を含む概念であり、必ずしも定量的な基準により一律に判断することはなじまない。「特定空家等に対する措置」を講ずるか否かについては、下記 (1) を参考に「特定空家等」と認められる空家等に関し、下記 (2) 及び (3) に示す事項を勘案して、総合的に判断されるべきものである。なお、その際、法第 7 条に基づく協議会等において学識経験者等の意見を聞くことも考えられる。

(1) 「特定空家等」の判断の参考となる基準

空家等の物的状態が第 1 章 1. の (イ)～(ニ)の各状態であるか否かの判断に際して参考となる基準について、〔別紙 1〕～〔別紙 4〕に示す。

なお、第 1 章 1. の (イ)又は(ロ)の「おそれのある状態」については、そのまま放置した場合の悪影響が社会通念上予見可能な状態を指すものであって、実現性に乏しい可能性まで含む概念ではないことに留意されたい。また、第 1 章 1. の (イ)～(ニ)に示す状態は、例えば外壁が腐朽して脱落することにより保安上危険となるおそれのある空家等が地域の良好な景観を阻害している場合のように、一件の「特定空家等」について複数の状態が認められることもあり得る。

(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

「特定空家等」が現にもたらしている、又はそのまま放置した場合に予見される悪影響の範囲内に、周辺の建築物や通行人等が存在し、又は通行し得て被害を受ける状況にあるか否か等により判断する。その際の判断基準は一律とする必要はなく、当該空家等の立地環境等地域の特性に応じて、悪影響が及ぶ範囲を適宜判断することとなる。例えば、倒壊のおそれのある空家等が狭小な敷地の密集市街地に位置している場合や通行量の多い主要な道路の沿道に位置している場合等は、倒壊した場合に隣接する建築物や通行人等に被害が及びやすく、「特定空家等」として措置を講ずる必要性が高くなることが考えられる。

(3) 悪影響の程度と危険等の切迫性

「特定空家等」が現にもたらしている、又はそのまま放置した場合に予見される悪影響が周辺の建築物や通行人等にも及ぶと判断された場合に、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等について切迫性が高いか否か等により判断する。その際の判断基準は一律とする必要はなく、気候条件

等地域の実情に応じて、悪影響の程度や危険等の切迫性を適宜判断することとなる。例えば、樹木が繁茂し景観を阻害している空家等が、景観保全に係るルールが定められている地区内に位置する場合や、老朽化した空家等が、大雪や台風等の影響を受けやすい地域に位置する場合等は、「特定空家等」として措置を講ずる必要性が高くなることが考えられる。

第3章 特定空家等に対する措置

「特定空家等に対する措置」は、行政指導である助言又は指導（法第14条第1項）及び勧告（同条第2項）、不利益処分である命令（同条第3項）、代執行（同条第9項）、過失がなくて必要な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のいわゆる略式代執行（同条第10項）とに大別される。このうち、命令については、行政手続法第3章（不利益処分。ただし、同法第12条（処分の基準）及び第14条（不利益処分の理由の提示）を除く。）の規定を適用除外とし（法第14条第13項）、法において特例を定めている点に留意されたい（詳述は本章5. を参照）。

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

空家等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いることから、自らが所有する空家等の状態を把握していない可能性や、空家等を相続により取得した等の事情により、自らが当該空家等の所有者であることを認識していない可能性等も考えられる。したがって、適切な管理が行われていない空家等について、まずは所有者等に連絡を取り、当該空家等の現状を伝えるとともに、当該空家等に関する今後の改善方策に対する考えのほか、処分や活用等についての意向など、所有者等の主張を含めた事情の把握に努めることが望ましい。その際は、必ずしも書面で行う方法のみによる必要はなく、対面や電話等の通信手段を選択することも考えられる。

上記の事情把握は、必ずしも法第14条に基づく法律上の行為として行う必要はなく、例えば所有者等であると考えられる者に対し、事実確認のために連絡を取るなど事実行為として行うことも考えられる。

また、当該空家等が「特定空家等」に該当すると考えられる場合にあっても、直ちに法第9条第2項に基づく立入調査や法第14条第1項に基づく指導等の手続を開始するのではなく、把握した当該特定空家等の所有者等の事情を勘案し、具体の対応方策を検討することが考えられる。例えば、

- ・ 所有者等に改善の意思はあるものの、その対処方策が分からない
- ・ 遠隔地に居住しているために、物理的に自ら対策を講ずることができない
- ・ 経済的な対応の余地はあるが、身体的理由等により対応が困難である

等の場合には、状況に応じて、空家等の除却、改修、管理等に関する相談窓口や活用できる助成制度を紹介すること等により、解決を図ることも考えられる。

一方、危険が切迫している等周辺的生活環境の保全を図るために速やかに措置を講ずる必要があると認められる場合は、市町村長は所定の手続を経つつも法第14条の勧告、命令又は代執行に係る措置を迅速に講ずることが考えられる。