

# 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 5 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～R3 年度<br>※判明後、解消したものを含む         | 119    | △380 | 451    |
| R4 年度の把握分<br>(R4 年度末時点)<br>※判明後、解消したものを含む | 22     | △94  | 379    |
| R5 年度の把握分<br>(R5 年度末時点)<br>※判明後、解消したものを含む | 25     | △60  | 344    |
| 累計                                        | 878    | △534 | —      |

### <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（R5 年度）

|        |      |
|--------|------|
| 相談物件件数 | 56 件 |
| 解決     | 41 件 |
| 未解決    | 15 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（過去 3 年間）

|         |       |
|---------|-------|
| 令和 3 年度 | 5 7 件 |
| 令和 4 年度 | 4 4 件 |
| 令和 5 年度 | 4 6 件 |

※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。

### 4 市と連携している団体による空家相談会実施回数（過去 3 年間）

|         |       |
|---------|-------|
| 令和 3 年度 | 1 3 回 |
| 令和 4 年度 | 1 3 回 |
| 令和 5 年度 | 2 6 回 |

### 5 特定空家等認定の実績について

令和 5 年 6 月 28 日 令和 5 年度第 1 回太宰府市空家等対策協議会

令和 5 年 8 月 7 日 特定空家等認定

令和 6 年 1 月末 特定空家等解除（解体）

現在の特定空家等認定数：0

### 6 関係機関等との連携について

太宰府市空家等対策計画 50 ページに記載の表のとおり、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ています。

| 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          |

# 特定空家等と管理不全空家等の定義と空家所有者に対する措置

## 1 空家特措法改正

### ●空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律

**背景・必要性**

- 使用目的のない空家は、この20年で1.9倍、今後も増加。  
(1998年)182万戸→(2018年)349万戸→(2030年見込み)470万戸
- 除却等のさらなる促進に加え、周囲に悪影響を及ぼす前の有効活用や適切な管理を総合的に強化する必要。

令和5年6月14日公布  
令和5年12月13日施行

<状態>

【良】

空家の発生

↓

管理不全

↓

【悪】

特定空家

→ 活用

→ 悪化の防止

→ 除却等

### 2. 管理の確保

①**特定空家※化を未然に防止する管理** ※周囲に著しい悪影響を及ぼす空家

- ・ 放置すれば特定空家になるおそれのある空家(管理不全空家)に対し、管理指針に即した措置を、市区町村長から**指導・勧告**
- ・ 勧告を受けた管理不全空家は、固定資産税の**住宅用地特例(1/6等に減額)**を**解除**

②**所有者把握の円滑化**

- ・ 市区町村から電力会社等に情報提供を要請



窓が割れた  
管理不全空家

※国土交通省作成資料「改正法の概要[1]」より抜粋

## 2 特定空家等と管理不全空家等の定義

### 2-1 特定空家等

「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

### 2-2 管理不全空家等

「管理不全空家等」とは、次の状態にあると認められる空家等をいう。(法第13条第1項)

適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態

#### (1)特定空家※化の未然防止

※周囲に著しい悪影響を与える空家

- 国が「空家の**管理指針**」を告示  
(定期的な換気、通水、庭木伐採等)
- 放置すれば特定空家となるおそれのある空家(管理不全空家)に対し、**市区町村が指導・勧告**
- 勧告された空家は住居利用が難しく、敷地に係る固定資産税の**住宅用地特例(1/6等に減額)**は**解除**

<状態>

良

↓

悪

空家発生

そのままでは  
特定空家化

周囲に悪影響

<管理不全空家のイメージ>



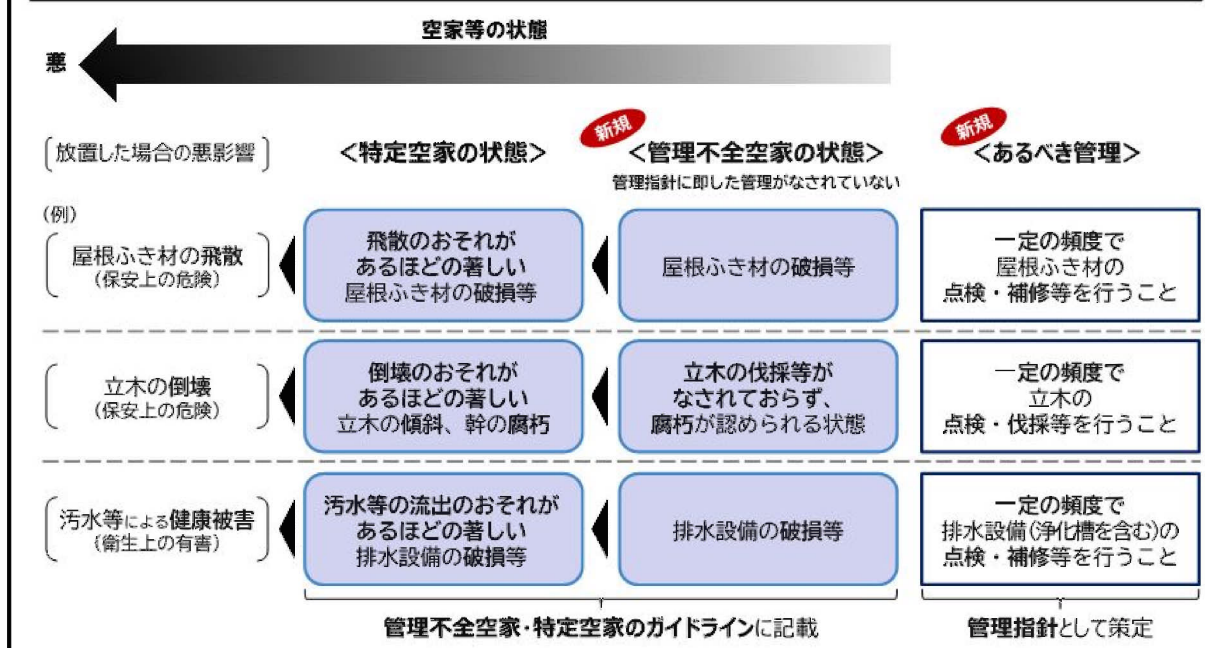
窓が割れた管理不全空家

管理不全空家…指導・勧告

特定空家…指導・勧告・命令・代執行

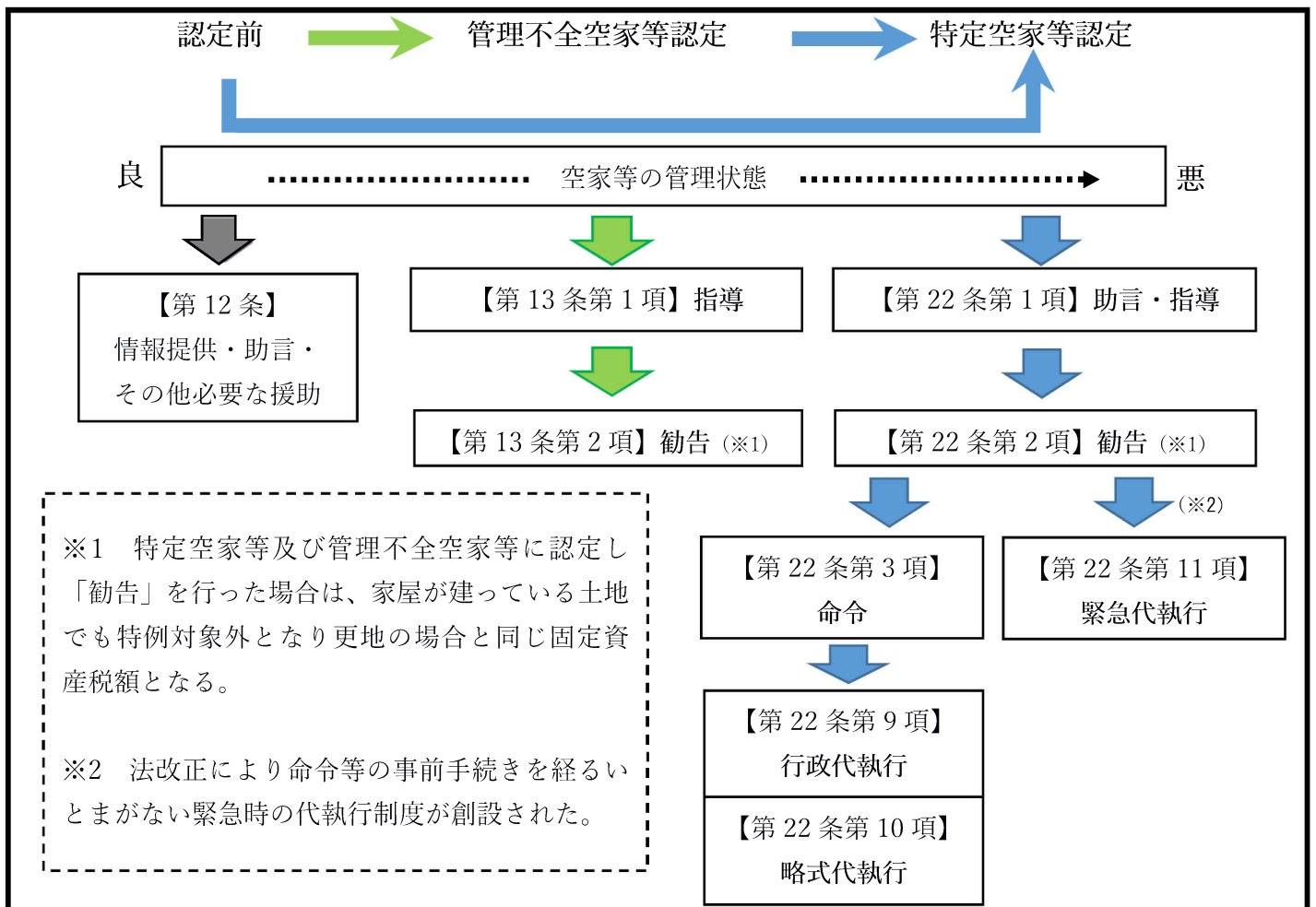
※国土交通省作成資料「改正法の概要[2]」より抜粋

○現行の特定空家のガイドラインを基本として、4つの観点（保安上危険、衛生上有害、景観悪化、周辺の生活環境への影響）の「放置した場合の悪影響」ごとに、「特定空家の状態」「管理不全空家の状態」の例を提示。また、これらの状態にならないようするための管理の行為の例を「管理指針」として提示。



※国土交通省作成資料「判断の参考となる基準（概要）」より抜粋

### 3 法の規定を適用した場合の空家所有者に対する措置



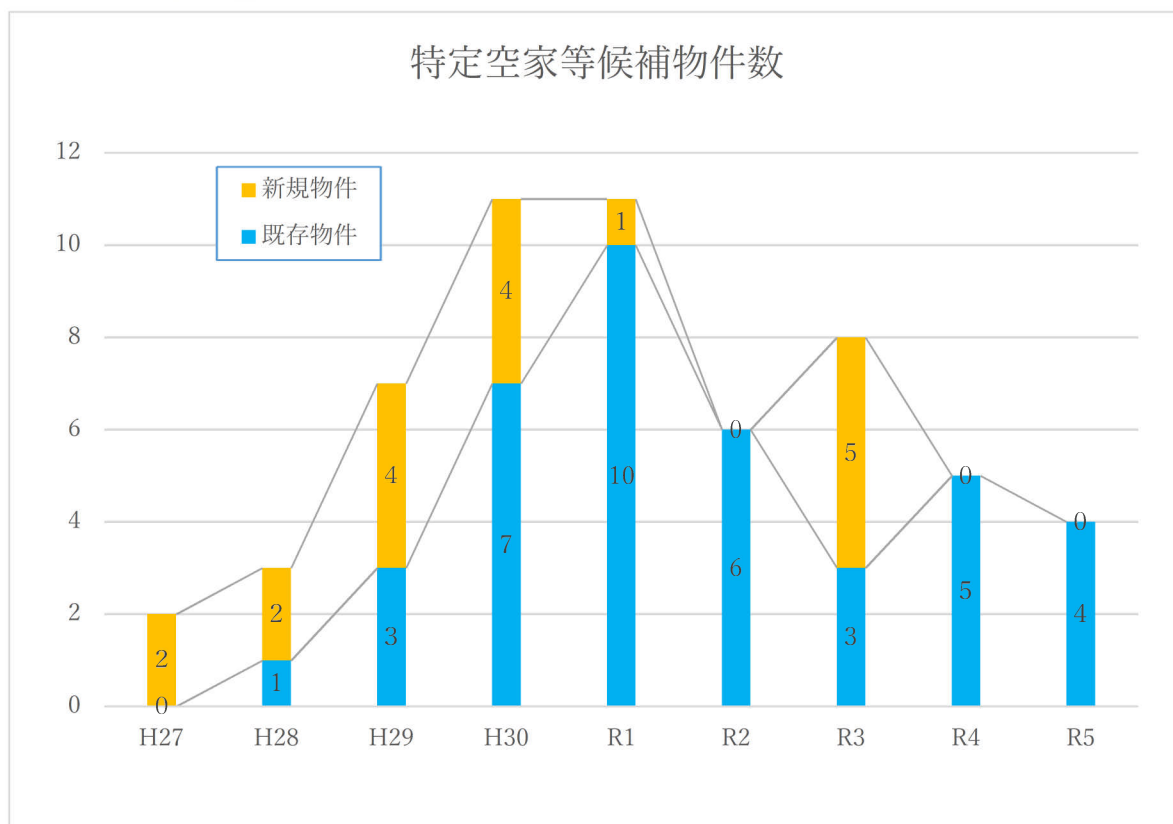
# 特定空家等候補物件の進捗状況

## 1 「特定空家等候補物件」とは

太宰府市では、現時点で特定空家等に認定している空家がないため、過去の協議会から引き続き重点的に空家等対策を実施する必要のある物件を特定空家等候補物件として整理しています。

## 2 特定空家等候補物件

- ・年度別の特定空家等候補物件数の推移



|     |    | H27 | H28 | H29 | H30 | R1 | R2 | R3 | R4 | R5 |
|-----|----|-----|-----|-----|-----|----|----|----|----|----|
| 未解決 | 既存 | 0   | 2   | 3   | 7   | 11 | 11 | 6  | 8  | 5  |
|     | 新規 | 2   | 2   | 4   | 4   | 1  | 0  | 5  | 0  | 0  |
| 解決  | 解決 | 0   | 1   | 0   | 0   | 1  | 5  | 3  | 3  | 1  |
|     | 累計 | 2   | 3   | 7   | 11  | 11 | 6  | 8  | 5  | 4  |