

神 埼 市 空 家 等 対 策 計 画

令和 4 年 8 月 施行

令和 7 年 2 月 修正

令和 8 年 2 月 修正

< 目次 >

1	背景と目的	1
2	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	1～2
3	計画期間	2
4	空家等の調査に関する事項	2～3
5	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	3
6	空家等及び空家等跡地の活用の促進に関する事項	4
7	空家等発生の予防	4
8	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	4～6
9	管理不全空家等に対する措置その他の管理不全空家等への対処に関する事項	6～7
10	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	7
11	空家等に関する対策の実施体制に関する事項	7～9
12	その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項	9
	管理不全空家等及び特定空家等の判断の参考となる基準	(別紙)
	管理不全空家等及び特定空家等の判定基準シート	(別紙)

1 背景と目的

(1) 背景

近年、適切に管理されていない空家等が増加し、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ます。

これらの状況に鑑み、国においては、「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下、「法」という。）」が、平成26年11月27日に公布されています。

本市においても空家等に関する対策を推進する必要があるため、平成29年4月1日に「神崎市空家等の適切な管理及び活用の促進に関する条例（以下「条例」という。）」を施行し、当該対策に取り組んでいます。

(2) 目的

適切に管理されていない空家等が周辺的生活環境にもたらす深刻な悪影響から、市民の生命、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し、条例第8条の規定に基づき、神崎市空家等対策計画（以下、「計画」という。）を定めます。

2 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

(1) 計画の対象とする地区及び空家等の種類

空家等の対策については、全市的な課題であるため、対象とする地区は市内全域を空家等に関する対策の対象地区とします。

対象とする空家等の種類(空き住居、空き店舗等)については、法第2条第1項に定める空家等とします。

(2) 基本的な方針

① 空家等の所有者等の管理の原則

空家等は、管理責任が第一義的には所有者にあるとの前提に基づき、法第5条にも「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務めるものとする」と規定されています。

また、空家等を原因とする損害等に関する民事上の事件についても、財産権、所有権に基づき当事者同士で解決を図ることが原則となります。

② 地域及び関係団体との連携

空家等の問題は相隣間の問題だけでなく、地域的生活環境への影響など地域の問題となっています。

このため、市は、地域及び関係団体等と連携協力しながら、適切に管理されていない空家等について、法及び条例に基づき所有者等に適切な管理を行うよう促すとともに、空家等の活用・流通を促していきます。

③ 危険空家等への対応

市は、市民の生命、身体又は財産に危険が及ぶことを防止するため、市による

緊急安全措置等の実施が必要と判断した場合、法及び条例に基づき、原因となっている空家等に必要な措置を講じます。

なお、市が行う措置は、空家の解体を前提としたものでなく、公益性に基づく危険回避のため最小限の範囲で措置を行うものとします。

3 計画期間

(1) 計画期間

本計画の計画期間は、令和4年度から令和8年度までの5年間とし、社会情勢等の変化に応じて見直していくこととします。

4 空家等の調査に関する事項

(1) 調査の目的

空家等に関する対策を円滑に推進するため、本市の区域内に存在する空家等、管理不全空家等及び特定空家等の所在並びに当該空家等の所有者を把握することを目的とします。

(2) 調査の種類及び概要等

空家等対策を効果的かつ効率的に実施するため、市では、法第9条第1項に基づき、計画における空家等の調査として、次の調査を実施します。

① 所在調査

市内全域の空家等を対象とし、その所在地を調査し、空家等対策の基礎資料とするもの

② 現地確認・所有者等の調査

条例第6条第2項に基づく情報提供、苦情等のあった空家等を対象に、その所在地、外観、所有者等を調査し、所有者等への情報提供、助言等の資料とするもの

③ 管理不全空家等及び特定空家等調査

管理不全空家等及び特定空家等と疑われる空家等を対象とし、該当するかの判断をするため及び当該空家等に対する措置の内容を検討するための資料とするもの

	①所在調査	②現地確認・所有者等の調査	③管理不全空家等及び特定空家等調査
調査目的	空家等対策計画の基礎資料	空家等対策計画の基礎資料 管理不全な空家等への助言等	管理不全空家等及び特定空家等の判断
調査対象	市内全域の空家等	市内全域の空家等 条例第6条第2項に基づく情報提供、苦情等のあった空家等	管理不全空家等及び特定空家等 (疑われるもの)
調査内容	空家等の所在、所有者等	空家等の所在、所有者、外観等	空家等の所在、所有者、状態等
調査方法	敷地外からの外観調査	法第9条第1項に基づく調査	法第9条第1項及び、同条第2項に基づく立入調査

(3) 空家等に関するデータベースの整備等

法には、空家等に関するデータベースの整備について次のように規定されており、空家等対策に関する各課における情報共有を円滑にするため、空家等台帳をGISクラウド上に構築し、調査により把握した空家等の対策状況を掲載します。

(4) 所有者等が特定できない場合

① 所有者不明（相続放棄を含む）の確認

- ・法定相続人各人に対し相続放棄の事実について調査します。
- ・法定相続人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ます。

② 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知できない」所有者不明の空家等とします。

5 空家等の適切な管理の促進に関する事項

(1) 所有者等による空家等の適切な管理の促進（法第7条第2項第4号）

管理不全な空家等がもたらす様々な問題の解消には、第一義的には空家等の所有者が自らの責任により適切に管理することが原則となります。

但し、所有者等が死亡又は不明な場合には、法及び条例に基づき、市において調査を行い、相続人などの空家等の適切な管理を行う義務者を特定し、的確な助言・指導を行うなど、空家等の適切な管理を促すこととします。

(2) 相談体制の整備

新たな空家の発生を未然に防ぐ対策として、空家バンク制度の周知、専門家団体窓口等の案内の他、対応が困難な事例等については、神崎市空家等対策協議会（以下、「協議会」という。）及びその他関係機関と連携し対応していきます。

(3) 市民への情報発信

法の概要、建築物の所有者又は管理者の責務、専門家団体の相談窓口の案内について、パンフレットの作成やホームページの掲載を行い、適正管理に向けた情報発信、意識啓発を行います。

(4) 相続財産清算制度等の利用

所有者等が既に死亡していることは判明したものの、相続人がいない、相続人が不明又は相続人全員の相続放棄により相続する者がいないこと等が判明した場合には相続財産清算制度、また、所有者等が生存していることは判明したものの、所有者等の所在が不明な場合や所有者等に関する情報がなく、所有者等の特定が極めて困難な場合には不在者財産管理制度により、空家等の管理人の選任等を行い、空家等が適正に管理されるよう諸制度の活用を検討します。

6 空家等及び空家等の跡地の活用の促進に関する事項

(1) 地域資源としての有効活用の促進

市は、市内の特定空家等の解体により空家等の解消に努めるとともに居住可能な空家又はその跡地（空地）を地域資源と捉え、中古住宅として市場流通促進を図ります。

(2) 利活用可能な空家等及び跡地の情報提供(空き家バンク等)

本市では、平成27年度から神崎市における空家の有効利用をとおして、神崎市の地域活性化及び定住促進を図るため、空き家情報登録制度「空き家バンク」を実施しています。

この制度は、市内に点在する空家等情報を収集・提供し、市内外の方々に利用してもらうため、空家等の所有者と空家等を利用したいと考えている人との結びつきを支援する制度となっており、利活用可能な空家等については、空き家バンクの登録を促進します。

7 空家等発生予防

(1) 空家等対策に関する周知・意識啓発の推進

市は、適切な管理が行われない空家等が、防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に及ぼす影響とリスクや、法に基づく措置について、空家等の所有者等へ説明するとともに、適正管理や空き家バンクの利活用について啓発を行います。また、将来的に空き家になる可能性のある建築物の所有者等をはじめ広く市民へも、総合相談窓口の連絡先などを市広報紙やパンフレット等を通じて情報発信を行います。

(2) 固定資産税における住宅用地特例の見直しの検討

空き家の除却や適正管理を促すために、法第13条第2項に基づく勧告の対象となった管理不全空家等及び法第22条第2項に基づく勧告の対象となった特定空家等に係る土地については、固定資産税の住宅用地特例が除外されることとなっております。人の居住の用に供すると認められない空き家の所有者等に適正な管理責任を認識していただくため、地方税法等の関係法令の解釈に基づく範囲内において、住宅用地特例の取り扱いの見直しについて協議、検討します。

8 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

(1) 適切な管理が行われていない空家等への市の対応

適切な管理が行われていない空家等は、防災・衛生・景観等において、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしているため、所有者自らの責任において問題解決を図ることを原則として、所有者等へ管理不全な空家等の防止及び解消を促します。

(2) 特定空家等に対する措置の内容

法により特定空家等に対する助言又は指導、勧告、命令、代執行等が規定されており、国が示した「管理不全空家等及び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。）に基づいて措置します。

（３）特定空家等の定義

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と認められる空家等をいいます。（法第２条第２項）

（４）特定空家等の所有者等への助言・指導

① 助言・指導

市は、法第２２条第１項の規定に基づき、空家等の所有者等に対して、適切な管理のための必要な措置を講ずるよう助言・指導を行います。

② 協議会の意見

助言・指導を行おうとするときは、協議会の意見を聴くこととします。

③ 指導の内容

指導において、所有者等に告知すべき事項は、ガイドラインを参考に特定空家等や所有者の状況に応じて行います。

（５）特定空家等の所有者等への勧告

① 勧告の検討

指導書に記載の履行期限後において、現地確認の結果、特定空家等の状態が改善されていない場合は、ガイドラインを参考に、勧告を行うか否かの検討を行うこととします。

② 協議会の意見

前項の検討の結果、勧告を行おうとするときは、協議会の意見を聴くこととします。

③ 勧告

勧告の文書には、勧告に係る措置の内容及びその理由、責任者、勧告に係る措置を実施した場合の報告、勧告に係る措置を取らなかった場合は命令を行う可能性について記載するほか、地方税法の規定に基づき固定資産税の住宅用地特例の対象から除外されることを記載します。

（６）特定空家等の所有者等への命令

① 命令の検討

勧告に記載の措置の履行期限後において、現地確認の結果、特定空家等の状態が改善されていない場合は、ガイドラインを参考に、命令を行うか否かの検討を行うこととします。

② 命令

命令を実施するときは、法に基づく事前手続きを行った上で、命令の内容を所有者等に正確に到達させるため書面で行うものとします。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。

(7) 特定空家等に係る代執行

① 代執行の検討

代執行については、法第 22 条第 9 項の規定に基づき、ガイドラインを参考に代執行を行うこととします。

(8) 特定空家等に係る略式代執行

① 略式代執行の検討

略式代執行については、法第 22 条第 10 項の規定により、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的生活環境等への影響を勘案する必要があります。

9 管理不全空家等に対する措置その他の管理不全空家等への対処に関する事項

(1) 管理不全空家等に対する措置の内容

法により管理不全空家等に対する指導及び勧告等が規定されており、国が示したガイドラインに基づいて措置します。

(2) 管理不全空家等の定義

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にあると認められる空家等を「管理不全空家等」と定義しています。

(3) 管理不全空家等の所有者等への指導

① 指導

市は、法第 13 条第 1 項の規定に基づき、空家等の所有者等に対して、適切な管理のための必要な措置を講ずるよう指導を行います。

② 協議会の意見

指導を行おうとするときは、協議会の意見を聴くこととします。

③ 指導の内容

指導において、所有者等に告知すべき事項は、ガイドラインを参考に管理不全空家等や所有者の状況に応じて行います。

(4) 管理不全空家等の所有者等への勧告

① 勧告の検討

指導書に記載の履行期限後において、現地確認又は任意の聞き取り調査の結果、管理不全空家等の状態が改善されていない場合は、ガイドラインを参考に、勧告を行うか否かの検討を行うこととします。

② 協議会の意見

前項の検討の結果、勧告を行おうとするときは、協議会の意見を聴くこととします。

③ 勧告

勧告の文書には、勧告に係る措置の内容及びその理由、責任者、勧告に係る措置を実施した場合の報告、勧告に係る措置を取らなかった場合は特定空家等に認定する可能性について記載するほか、地方税法の規定に基づき固定資産税の住宅用地特例の対象から除外されることを記載します。

1 0 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

空家等に関する相談については、法令や税制度、市の補助制度、相続問題等多岐にわたるものとなっており、相談者が相談内容に応じて担当する窓口へ直接相談するのは困難な状況です。そのため、本市では、移住・定住推進課を空家等相談についての受付窓口として、相談内容に応じて、適切な部署に相談内容を引き継いでいきます。

1 1 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

(1) 市内部局の役割分担、組織体制

空家等対策については、空家等がもたらす問題は、分野横断的で多岐にわたり本市の各部署が連携して対処する必要がある課題であることから、関係部署で構成する神崎市空家対策検討委員会を会則のとおり設置しました。

(2) 神崎市空家等対策協議会

法第8条第1項に規定する協議会として、条例第9条の規定に基づき、市の付属機関として設置しています。

① 構成：市長、地域住民、法務、不動産、建築、福祉、その他学識経験者等

② 定数：13人以内

③ 任期：2年以内

④ 所掌事務

- ・空家等対策計画に関すること。
- ・空家等に関する施策の実施に関すること。

⑤ 協議会組織

協議会の委員は、下記のとおりとします。

神崎市空家等対策協議会委員一覧

NO	役職	選出区分	
1	会長	市長	神崎市長
2	委員	地域の代表	神崎市区长会推薦
3	委員	法務	神崎市顧問弁護士
4	委員	建築士	佐賀県建築士会推薦
5	委員	不動産	佐賀県不動産鑑定士協会推薦
6	委員	不動産	佐賀県土地家屋調査士会推薦
7	委員	不動産	佐賀県宅地建物取引業協会推薦
8	委員	法務	佐賀県司法書士会推薦
9	委員	法務	佐賀地方法務局
10	委員	警察	神崎警察署
11	委員	佐賀県	佐賀県東部土木事務所
12	委員	消防	佐賀広域消防局神崎消防署
13	委員	消防	神崎市消防団

(3) 関係機関との連携

空家等に関する相談については、まず市で対応した上で、不動産や法律、建築など各種専門的な知識が必要となる場合は、関係団体と連携を行い問題の解決を図ります。

- ① 法務局・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
- ② 不動産業者
所有者等の空家等利活用相談、空き家バンクの充実等
- ③ 建築業者
空家等の解体や改修の相談及び対応等
- ④ 警察
危険回避のための対応等
- ⑤ 消防
災害対策及び災害時の応急措置等
- ⑥ 市民
空家情報（空家になる可能性のあるものも含む）の提供及びその跡地（空地）の利活用等

1 2 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

(1) 計画の見直し

計画を変更する際は、変更に関する協議を協議会において行った上で変更します。

(2) 公表

計画を作成又は変更したときは、法第6条第4項に基づき、市のホームページに掲載するなどにより公表します。