

## 管理不全空家の判断基準及び今後の進め方について(報告)

### 1 報告概要

昨年12月の「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」の施行にあわせまとめられた国の運用指針をもとに、北九州市の管理不全空家とする判断基準を取りまとめたため、その内容等について報告するもの。

(参考)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の概要

空き家所有者の責務が強化されたことに加え、「空き家の活用拡大」、「管理の確保」、「特定空家の除却等」の空き家対策が総合的に強化された。

この内、「管理の確保」の一つとして、倒壊のおそれ等、周囲に著しい悪影響を及ぼす特定空家に加え、特定空家になるおそれのある「管理不全空家」への指導・勧告が可能となった。

この管理不全空家に該当し、指導を行ってもなお状態が改善せず、勧告を受けた場合は、地方税法の規定に基づき、管理不全空家の敷地は固定資産税・都市計画税の住宅用地特例の対象から除外される。

### 2 「管理不全空家の判断基準」の考え方

#### ① 空き家の状態

空き家の基礎・屋根・外壁等の状態や衛生、景観、生活環境への影響を確認

- ・基礎の相当部分が破損しているか
- ・屋根に穴があいているか
- ・外壁の下地材が複数箇所露出しているか
- ・窓が破損しているか
- ・塀の一部にグラつきがあるか
- ・立木の枝が敷地外にはみ出しているか 等

#### ② 空き家が周辺に及ぼす悪影響の程度や危険等の切迫性

空き家が倒壊等した場合に予見される周辺の建築物や通行人へ及ぼす影響を確認

- ・空き家が通行量の多い主要な道路や通学路沿いに位置しているか
- ・周辺の建築物や通行人に被害が及ぶおそれがどの程度切迫しているか 等

#### ③ 空き家の所有者の状況や事情を把握する

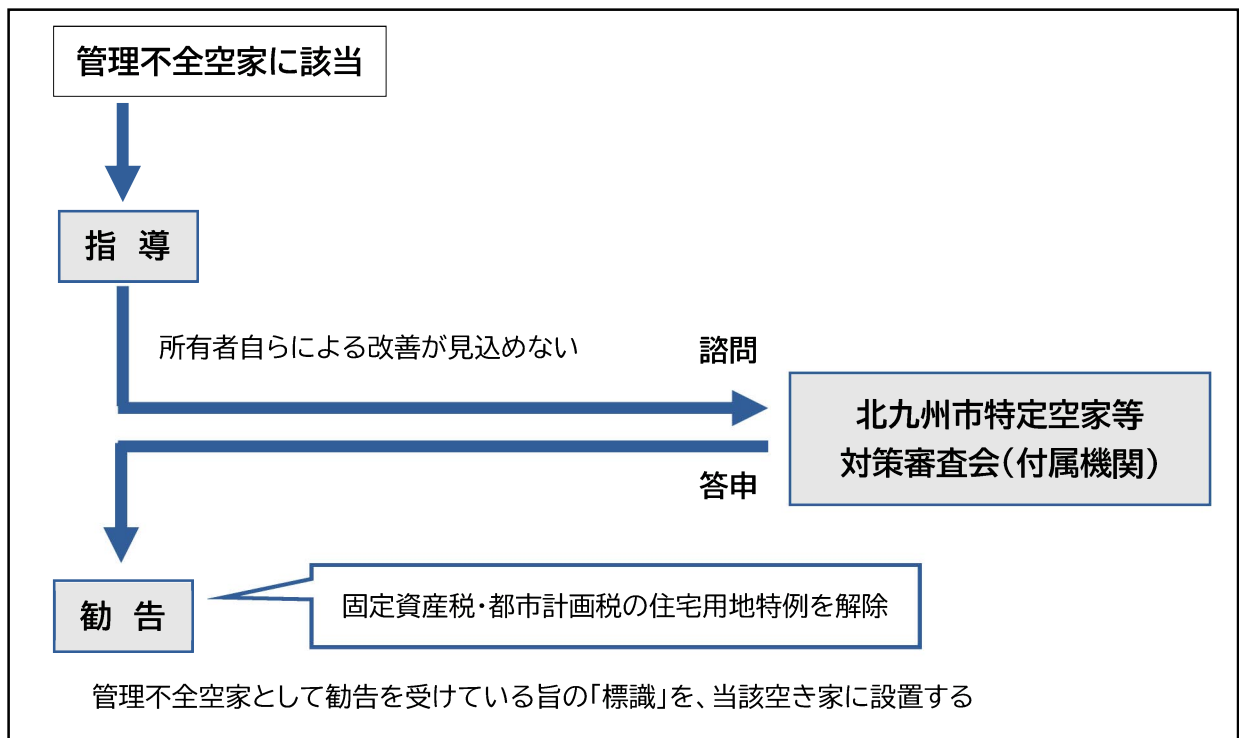
自発的に改善を図る意思があるか等の所有者の対応状況や事情等を確認

- ・空き家所有者の改善に向けての意思

#### ④ 上記①～③の状況等を総合的に勘案する

空き家の状態、周辺に及ぼす悪影響の程度、危険等の切迫性、所有者の状況等を総合的に考慮し、管理不全空家に該当するか否かを判断する

### 3 管理不全空家の所有者に対する手続きの流れ



※勧告を行ったものの、その状態が改善されず、悪化した場合は、特定空家として、「指導」⇒「勧告」⇒「命令」⇒「代執行」と段階的に措置をとっていく。

### 4 今後の進め方

- 現在、改善を求めている空き家の所有者に対し、管理不全空家となれば、どのような措置がなされるのかを十分に説明し、所有者自らの意思による適切な管理を促す。
- 空き家がどのような状況になれば管理不全空家となるのか、管理不全空家となった場合、どのような措置がなされるのかということ、固定資産税の納税通知書を送付する際にお知らせするとともに、空き家に関するセミナーや相談会、市のホームページなどで広く周知・啓発を行い、管理不全空家の発生抑制を図っていく。

住宅をお持ちの皆様へ

# 住まいの将来 考えてみませんか？

**空き家は個人の財産です!!**

空き家を適切に管理せずに放置し、  
通行人にけがをさせたり隣の家に被害が出たりすると…  
**所有者の責任を問われます!!**



将来に備えるための  
「終活ノート」があります！  
ダウンロードはこちら▶



**POINT 1 空き家になる前に 早めの備えを!**

将来の相続などに備え、住宅を誰が引き継ぐかなど、所有者と親族とで話し合っておきましょう。

**POINT 2 空き家になったら 早めの決断を!**

人が住まなくなると住宅の傷みは思ったより早く進みます。近隣の皆様にご迷惑をおかけする前に、適切な管理や売却・賃貸、解体など早めに対応しましょう。

まずはご相談ください!!  
北九州市が問題解決に向けて  
お手伝いします。

空き家相談窓口

● **空き家相談** [各区役所総務企画課] 小倉南区はコミュニティ支援課  
ご近所に、適切に管理されていない空き家があつてお困りの場合はご相談ください。

- |                    |                    |
|--------------------|--------------------|
| 門司区 ☎093-331-0001  | 八幡東区 ☎093-671-1459 |
| 小倉北区 ☎093-582-3301 | 八幡西区 ☎093-642-1442 |
| 小倉南区 ☎093-951-0201 | 戸畑区 ☎093-871-3600  |
| 若松区 ☎093-761-4045  |                    |

● **空き家の総合相談** [空き家活用推進課] ☎093-582-2777

空き家に関する様々な相談を受け付けています。  
また、相続や売買、解体などの専門的な相談については、下記の団体を紹介します。

北九州市と協定締結した専門家団体

- |             |                        |                           |
|-------------|------------------------|---------------------------|
| 福岡県司法書士会    | 公益社団法人<br>福岡県宅地建物取引業協会 | 公益社団法人<br>全日本不動産協会福岡県本部   |
| 福岡県土地家屋調査士会 | 公益社団法人<br>福岡県不動産鑑定士協会  | 一般社団法人<br>福岡県解体工事業協会北九州支部 |

## 空家法の改正により所有者の責務が強化されました!

良

空き家の状態

悪

適切に管理されている空き家



管理不全空き家

窓や壁が破損しているなど、管理が不十分な状態。



特定空き家

そのまま放置すると倒壊等のおそれがある状態。



令和5年12月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」が改正されました。

周囲に著しい悪影響を及ぼす「特定空き家」に加え、放置すれば「特定空き家」になるおそれのある「管理不全空き家」も、市からの指導に従わず勧告を受けてしまうと、その土地に係る固定資産税及び都市計画税の軽減措置が受けられなくなります。

## 1 管理してほしい 空き家管理サービス事業者紹介

長期不在の留守宅や空き家を所有している方などに、空き家の管理サービスを行う「空き家管理事業者」を紹介する制度です。管理サービスには、家屋の点検や風通し、郵便物の確認や除草などがあります。

## 2 売却・賃貸したい 空き家バンク

「空き家を売却・賃貸したい方」から空き家の情報を登録してもらい、市が「売買や賃貸の仲介をしたい不動産事業者」を募って引き合わせを行う制度です。市に登録している不動産事業者が、売買等の契約に関する仲介を行うので安心です。



## 3 活用してほしい 空き家を活かす地域共生マッチング事業

空き家を活かして地域と共生する取り組みをする活用希望者と、その趣旨に賛同した空き家所有者とのマッチングを行う制度です。

## 4 活用したい 空き家リノベーション促進事業

上限30万円/戸(補助率1/3)

空き家の取得者を対象に、住宅の脱炭素化に資するリノベーション費用の一部を補助する制度です。(空き家の耐震性や対象世帯などの一定の要件があります。)



## 5 解体したい 老朽空き家等除却促進事業

上限30万円/棟(補助率1/3)

倒壊や部材の落下のおそれがあるなど、老朽化した空き家等の除却費用の一部を補助する制度です。(昭和56年5月以前に建築された空き家などの一定の要件があります。)

## 6 地震に備えたい 住宅・建築物耐震改修工事費等補助事業

木造住宅の耐震改修の場合：上限100万円/戸(補助率4/5)  
耐震改修と合わせて省エネ改修の場合：上限25万円/戸(補助率1/4)

木造住宅やマンション、特定建築物の耐震化等に要する費用の一部を補助する制度です。(建築物の耐震性や建築年月日等の一定の要件があります。)

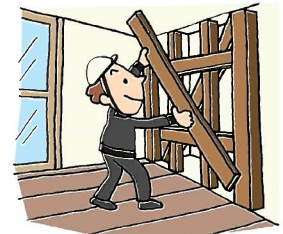
※特定建築物に対する補助制度は令和7年度で終了予定です。  
(特定建築物とは、事務所やホテル、工場等のうち一定規模以上のものです。)

解体工事の場合：上限30万円/戸(補助率23%)

お住まいの木造住宅の建て替え等に伴う解体工事に要する費用の一部を補助する制度です。(住宅の耐震性や建築年月日等の一定の要件があります。)

ブロック塀等の解体工事の場合：上限15万円/戸

危険なブロック塀等の除却に要する費用の一部を補助する制度です。(道路に面する等の一定の要件があります。)



### お問い合わせ窓口

併用が可能な  
事業もあります。  
各窓口でご相談  
ください。



建築都市局 空き家活用推進課  
093-582-2777



建築都市局 建築指導課  
093-582-2531



### 福岡県空き家活用 サポートセンター

空き家の利活用に関して豊富な経験を持つ  
専門相談員が、空き家や将来空き家になり  
そうな住宅を今後どうすればいいか、丁寧に  
相談に応じる公的機関です。

