

(3) 老朽空き家の除却・所有者不明土地対策等の推進

□ 空家法に基づく行政代執行 本市における事例

- ・平成27年8月に、近隣住民より、建物が倒壊し通行人に危害が及ぶおそれがあると市に通報。
- ・所有者調査の結果、所有者等(複数名)が判明。全員に指導文書送付。
- ・平成29年12月、特定空家等に認定。
- ・その後、市は所有者等に対し、空家法に基づく助言・指導、勧告、命令の措置を行ってきたが、改善措置を行わずに危険な状態を放置。
- ・建物全体の損傷が著しく、このまま放置すると建物が倒壊することは不可避で、隣接建物や通行人に危害が及ぶおそれがあるなど保安上危険であるため、市は平成30年10月に建物の解体と敷地内残置物撤去の行政代執行を実施。

物件概要	担当部署	・北九州市 建築都市局 都市再生推進部 空き家活用推進課
	建築年	・不明
	構造・面積等	・木造2階建て店舗併用住宅(延べ面積:約132㎡)
	状態	・屋根及び外壁の一部が崩落
	土地等の所有者	・土地・建物所有者は同一
行政代執行に至るまでの経緯	特定空家等認定日	・平成29年12月5日
	所有者の確知	・登記簿謄本・固定資産税課税情報・戸籍謄本により確知
	勧告日	・平成30年3月7日
	命令日	・平成30年7月4日(戒告:9月21日)
	代執行日	・平成30年10月30日
	解体等工事完了日	・平成30年12月7日
	解体等費用	・約248万円
	費用回収	・令和元年7月22日 全額回収
	苦労点・工夫点	・所有者等間の建物解体や土地売却の協議が難航したため、代執行の措置を実施した。 ・費用回収については、財産を差押する旨を告知したところ、所有者等により分割して納付された。

(3) 老朽空き家の除却・所有者不明土地対策等の推進

6) 所有者不明土地対策の庁内の組織体制及び役割(暫定体制)

担当課	担当する業務
都市戦略局 空き家活用推進課	<u>所有者不明土地に関する総括、総合相談窓口</u> 他課に属さない案件に関すること
環境局 産業廃棄物対策課	不法投棄に関すること 雑草に関すること
環境局 環境センター（新門司・日明・皇后崎）	雑草に関すること
保健福祉局 東部・西部生活衛生課	ハチに関すること
都市戦略局 開発指導課	宅地造成等工事規制区域内の宅地造成に伴う 崖に関すること
都市戦略局 都市計画課	地域福利増進事業に関すること
都市整備局 河川整備課	急傾斜地崩壊対策事業に関すること
各区 まちづくり整備課	管理施設に影響を及ぼす事案に関すること
消防局 予防課	火災予防・消防活動に関すること

(3) 老朽空き家の除却・所有者不明土地対策等の推進

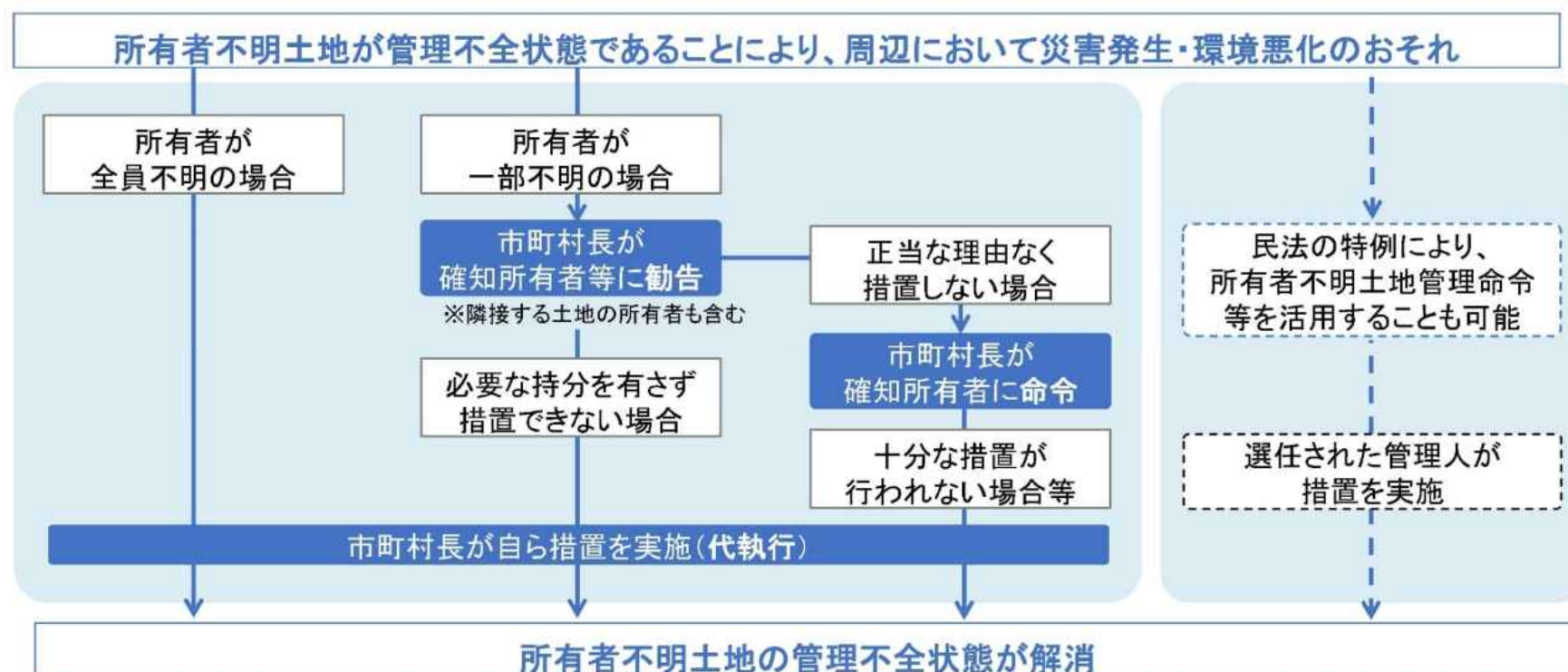
7) 所有者不明土地の管理の適正化のための代執行制度

- 管理不全所有者不明土地(※1) について、次の事態の発生防止の必要がある場合、市町村長が勧告・命令・代執行により直接対応することが可能

- ・土砂の流出等によりその周辺の土地において災害を発生させること
- ・周辺の地域において環境を著しく悪化させること(雑草の繁茂による害虫発生等の悪影響など)

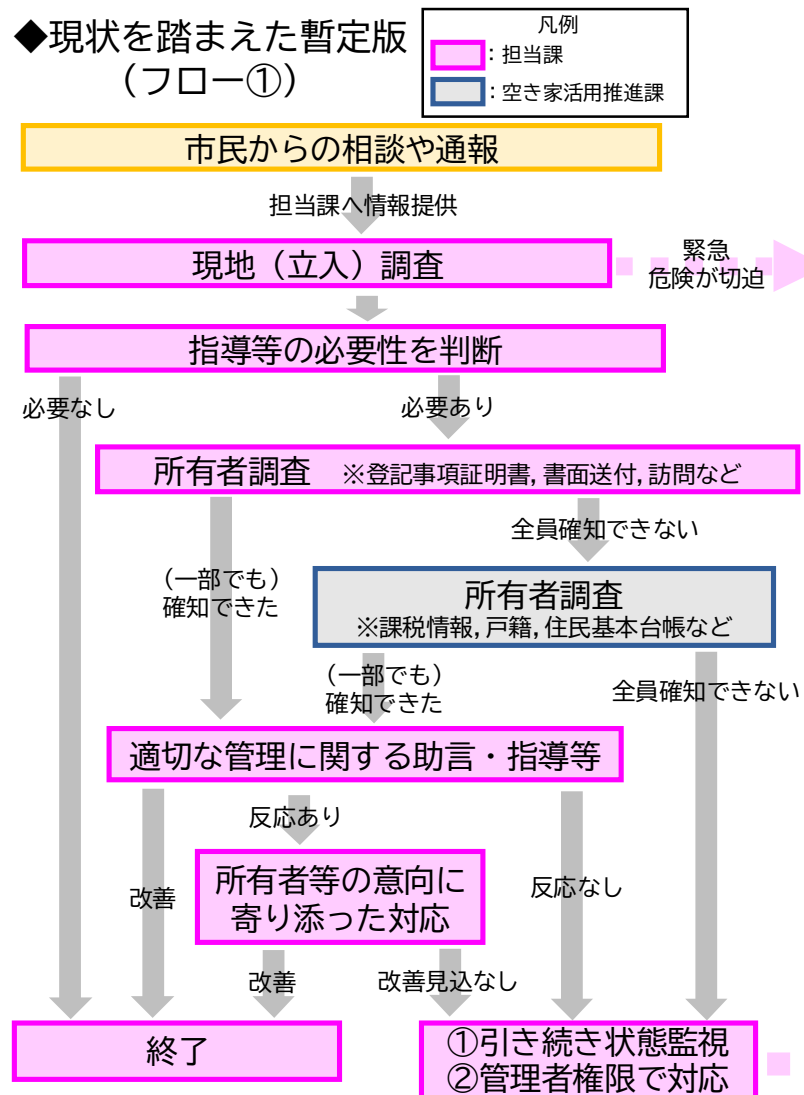
※1 所有者による管理が実施されておらず、かつ、引き続き管理が実施されないことが確実であると見込まれる所有者不明土地

- 土地の種類等に応じて、個別規制法(農地法、森林経営管理法、宅造法等)や、公共事業により対応

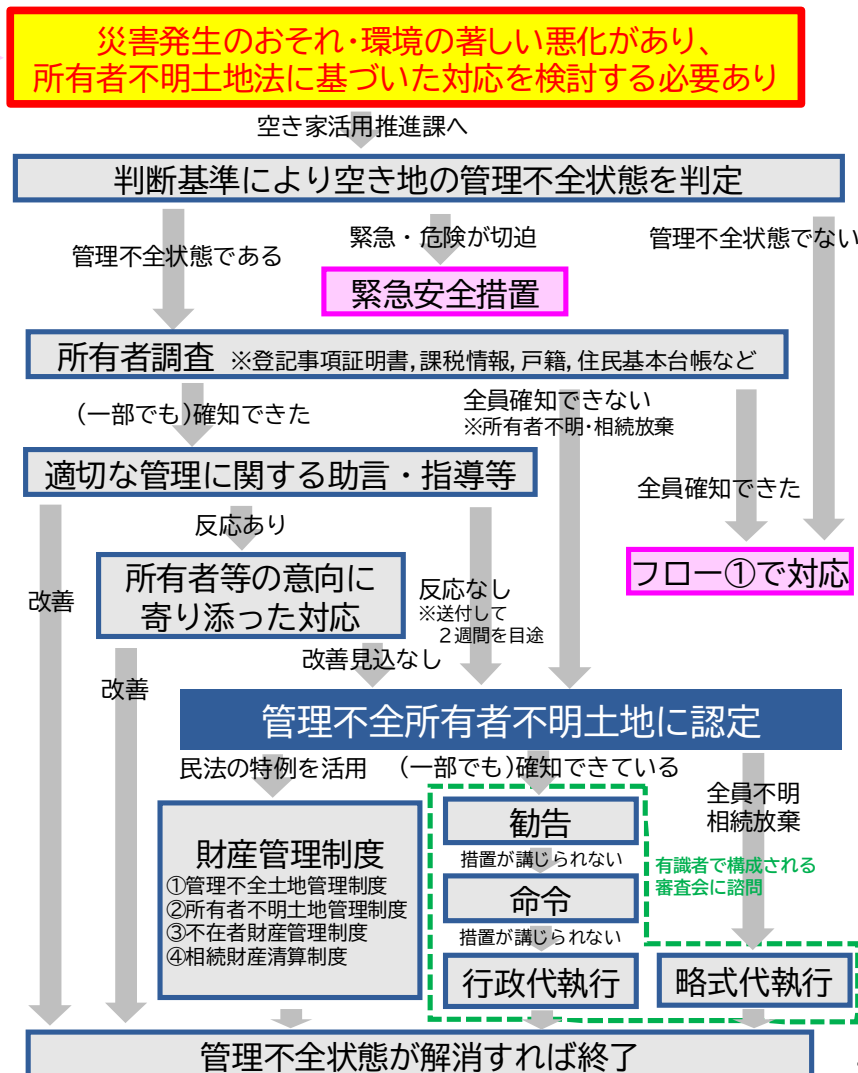


(3) 老朽空き家の除却・所有者不明土地対策等の推進

8) 法令に基づく所有者不明土地の対策フロー(案)



◆対策計画・条例の策定後に追加するイメージ (フロー②)



(3) 老朽空き家の除却・所有者不明土地対策等の推進

□所有者不明土地の対策フロー(案)における管理不全状態の判断基準イメージ案

○判断基準(案) ※所有者不明土地法第38条第1項およびガイドライン参照

下記①又は②に該当するのかを、判定項目(案)(下記(1)～(3))を基にして、**総合的に判断**する。

	所有者不明土地法第38条第1項	ガイドライン
①	土砂の流出等による災害の発生	周辺住民等の生命・身体や財産、土地周辺の道路等の公共施設の機能に影響を与えるもの
②	環境の著しい悪化	周辺に被害が及ぶような害虫発生の原因、又は火災や不法投棄等を誘起するおそれがあるもの 廃棄物が放置され、周辺に被害が及ぶような悪臭の発生や汚物の流出の原因となるもの

○判断項目(案) ※ガイドライン参照

(1) 土地等の状態

項目	詳細
①雑木や雑草の繁茂	●枯草に起因する火災 ●台風等に起因する倒木 ●電線への接触による停電、道路・近隣の住居への侵入による損害
②落ち葉	道路や近隣の住宅に散乱し、●路面の見通しへの阻害 ●清掃のための多大な労力及び費用負担 ●側溝に詰まることによる冠水等
③害虫の発生	●近隣住民に対する健康被害 ●近隣の農作物等への損害
④野良猫、鳥、蛇など野生動物	●糞尿等に起因する悪臭及び衛生悪化、騒音の発生 ●農作物等や家屋等への被害
⑤ゴミ	堆積・散乱
⑥放置物や塀等の工作物・擁壁	倒壊・損壊、がれきの飛散
⑦その他	

(2) 周辺の状況

項目	詳細
①接道	●公道 ●指定通学路、公共交通路線、緊急輸送道路
②周辺施設	●公共施設 ●民家、駐車場

(3) 危険度の切迫性

Lv	災害の発生	周辺環境の悪化
①	既に危険な状態になっている	既に著しく悪化している
②	危険な状態が差し迫っている	著しい悪化が差し迫っている
③	近い将来、危険な状態となる	近い将来、悪化が著しくなる
④	危険な状態になる可能性は低い	悪化が著しくなる可能性は低い

(3) 老朽空き家の除却・所有者不明土地対策等の推進

9) 所有者不明土地対策計画の策定

所有者不明土地対策計画作成の手引き（概要）

計画作成のポイントと記載例を手引きとしてまとめ、市町村による所有者不明土地対策計画の作成を促進する。

計画記載事項 (法第45条第2項)	ポイント・記載が考えられる内容
基本的な方針(第1号)	- 背景・目的、位置づけ、取組方針、対象地域・土地等を記載。 - 所有者不明土地に限らず、低未利用土地や空き地条例に位置づけられた空き地も施策の対象とすることが可能。
地域福利増進事業を実施しようとする者に対する情報提供又は助言(第2号)	地域福利増進事業の実施が促進されるよう、対策計画の周知や助言等の情報提供、国の補助金を活用した支援などについて記載。
確知所有者に対する情報提供又は助言(第3号)	適切な管理を促すため、市町村による巡回の実施や相談体制の整備等について記載。
土地所有者等の効果的な探索(第4号)	土地所有者等関連情報の内部利用や、地域福利増進事業等を実施しようとする者への提供手続について記載。
低未利用土地の適正な利用及び管理の促進(第5号)	低未利用土地の利活用を促進する観点から、空き家・空き地バンク等によりマッチングを図る取組等について記載。
体制整備(第6号)	- 所有者不明土地対策協議会の設立、所有者不明土地利用円滑化等推進法人の指定、庁内の体制整備等を記載。 - 対策協議会に、司法書士、土地家屋調査士、不動産鑑定士、宅地建物取引業者等の地域の専門家を加えることも効果的。
普及啓発(第7号)	広報誌、マスコミ等の媒体を活用した広報活動、講演会、セミナー等の開催について記載。
その他必要な事項(第8号)	施策の進捗等を踏まえつつ、必要に応じて、対策計画の見直しを行うことについて記載。

地域福利増進事業を実施しようとする者に対する情報提供又は助言(第2号)の記載例

地域の中で活用したい意向があるにもかかわらず所有者が分からなくて困っている所有者不明土地を、地域福利増進事業により活用できることを周知し、相談や支援の体制を整備することで住民、事業者等による積極的な利活用を促します。

【主な取組】

- 所有者不明土地・低未利用土地の利活用に係る相談窓口の整備
- 地域福利増進事業の制度や手続、支援措置等の周知
- 地域福利増進事業を実施しようとする者に対する土地所有者関連情報の提供
- 地域福利増進事業を実施する者に対する事業費の一部の助成
- 〇〇地区（例：密集市街地）において、地域福利増進事業を活用し防災備蓄倉庫を整備

低未利用土地の適正な利用及び管理の促進(第5号)の記載例

低未利用土地を所有者不明土地にしないために、所有者による利活用や適切な管理を促すとともに、空き家・空き地バンク等により、活用希望者とのマッチングを行います。また、低未利用土地等の利活用・管理に取り組む団体を所有者不明土地利用円滑化等推進法人に指定し、連携して取組を進めます。

【主な取組】

- 空き家・空き地バンクの運営及び周知
- 推進法人の募集及び指定

※まずは取組が具体化している事項を記載し、取組の進捗を踏まえつつ、必要に応じて計画の見直しをしていくことも可能。

(3) 老朽空き家の除却・所有者不明土地対策等の推進

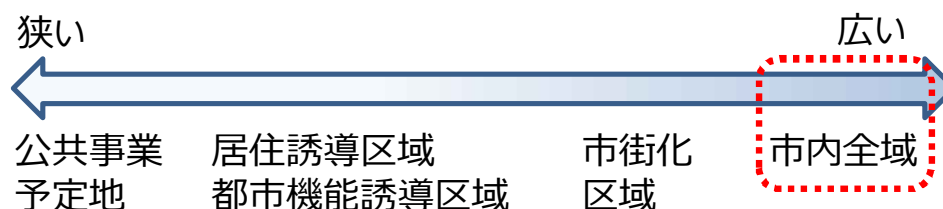
□所有者不明土地対策計画(対象地域・対象土地)

○対象地域(案)

市内全域

※空き家対策と一体的・総合的に取り組むことを
念頭に空家等対策計画と合わせる

※対象地域のイメージ (所有者不明土地対策計画作成の手引き参照)



○対象土地(案)

◆所有者不明土地

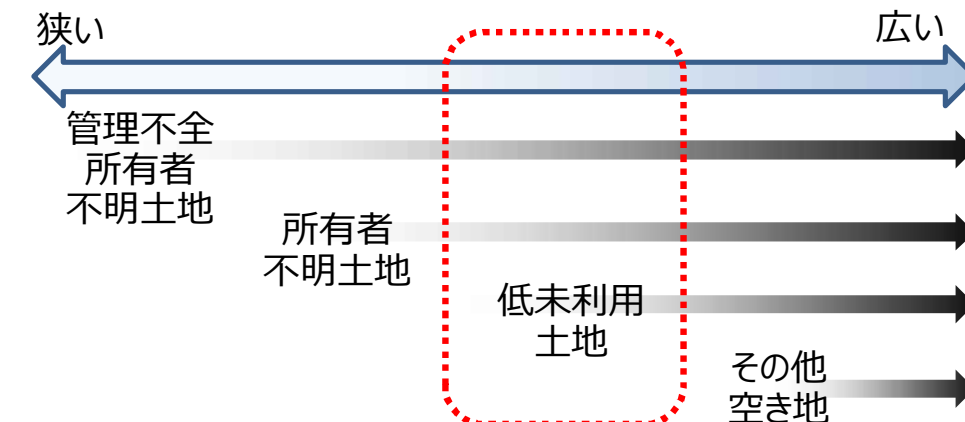
(所有者不明土地法第2条第1項)

◆低未利用土地

(土地基本法第13条第4項)

※将来的に所有者不明土地になる蓋然性が高い
ことから、低未利用地の適正な利用及び管理の
促進のために講ずべき施策が記載事項とされてい
る(所有者不明土地法第45条第2項)

※対象土地のイメージ (所有者不明土地対策計画作成の手引き参照)



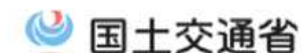
※「低未利用土地」とは・・・ (土地基本法(平成元年法律第84号)第13条第4項)

居住の用、業務の用その他の用途に供されておらず、又はその利用の程度がその周辺の地域における同一の用途
若しくはこれに類する用途に供されている土地の利用の程度に比し著しく劣っていると認められる土地

(3) 老朽空き家の除却・所有者不明土地対策等の推進

10) 地域福利増進事業

地域福利増進事業の概要



○ 地域住民その他の者の共同の福祉又は利便の増進を図るために行われる事業(事業主体は限定されない)について、都道府県知事の裁定により、**上限10年間又は20年間※の土地使用者権**を設定。

※購買施設、教養文化施設、災害対策施設、再生可能エネルギー発電設備、(同種施設が周辺において不足している場合の)路上駐車場等、公園・広場等は**上限20年**

使用権設定手続

- ・所有者を探索
- ・現に利用されておらず、建築物(簡易なもの・劣化により利用困難なものを除く)が存在しない

都道府県知事に裁定を申請

- ・市区町村長の意見を聴取
- ・事業の公益性、事業者の適格性を確認

公告・縦覧(2月)

- ・不明者が名乗り出ない、確知所有者の反対がない

都道府県知事の裁定

- ・**上限10年間(又は20年間)の使用権**を設定
- ・物件については所有権又は使用権を設定
(所有権を取得した事業者が物件を**除却可能**)
- ・**補償額を裁定**。不明所有者分は供託
- ・期間中は所有者が現れても事業を継続
- ・期間終了後に所有者が明渡しを求めた場合には原状回復。異議がない場合は延長可能

(フロー全体を通じて)

民間事業者に対する地方公共団体からの援助

○相談に応じ、地方公共団体が助言

○所有者探索や補償額の見積り等について専門家を斡旋

対象事業例(事業主体は限定されない)

地域住民等の共同の福祉又は利便の増進に資する事業で、土地の原状回復が可能なものを規定

・ポケットパーク(公園)



(出典) 杉並区

・イベントスペース(広場)



(出典) 福井市

・まちなか防災空き地



(出典) 神戸市HP

・直売所(購買施設)



(出典) 農研機構、広島県

・備蓄倉庫(災害対策施設)



※ 同種購買施設が周辺に著しく不足している等の場合

・再生可能エネルギー発電設備

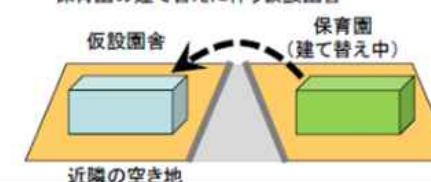


※ 政令で要件を規定

- ・恒久的な利用が一般的である公共事業の類型であって、一時的な土地利用が考えられるもの
(例: 仮設道路、仮設園舎等)

※ 土地等使用権の上限は10年

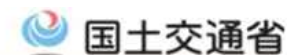
・保育園の建て替えに伴う仮設園舎



(3) 老朽空き家の除却・所有者不明土地対策等の推進

参考：所有者不明土地利用円滑化等推進法人の指定制度

1.(3) 3. 所有者不明土地対策の推進体制の強化



①所有者不明土地利用円滑化等推進法人の指定制度の創設

- 市町村長は、地域の専門家（宅地建物取引業者、司法書士・土地家屋調査士等）や学識経験者等を構成員として、所有者不明土地や低未利用土地等の利活用に取り組む特定非営利活動法人や一般社団法人等を指定することができる

⇒ **公的信用力が付与されることにより、
地域づくりの新たな担い手として、市町村の補完的な役割を期待**

<主な業務>

- ・ 利活用希望者に対する
情報提供・相談
- ・ 所有者に対する適正管理のための
情報提供・相談
- ・ 低未利用土地等の利用促進のための
事業の実施 等

<指定されることで可能となること>

市町村長に対する

- ・ 所有者不明土地対策計画の作成の提案
- ・ 管理不全土地管理命令の請求の要請

取組①：「特定非営利活動法人つるおかランドバンク」（山形県）の取組

- ・ 狭い道路を拡幅することにより、宅地化を実現



取組②：「特定非営利活動法人かみのやまランドバンク」（山形県）の取組

- ・ 空き地に住民と協働して芝生を貼り、広場を整備



■空家等に関する対策の 実施体制

■空家等に関する対策の実施体制

1) 専門家団体との連携協定

北九州市と 6つの専門家団体 で協定を締結（平成30年度）

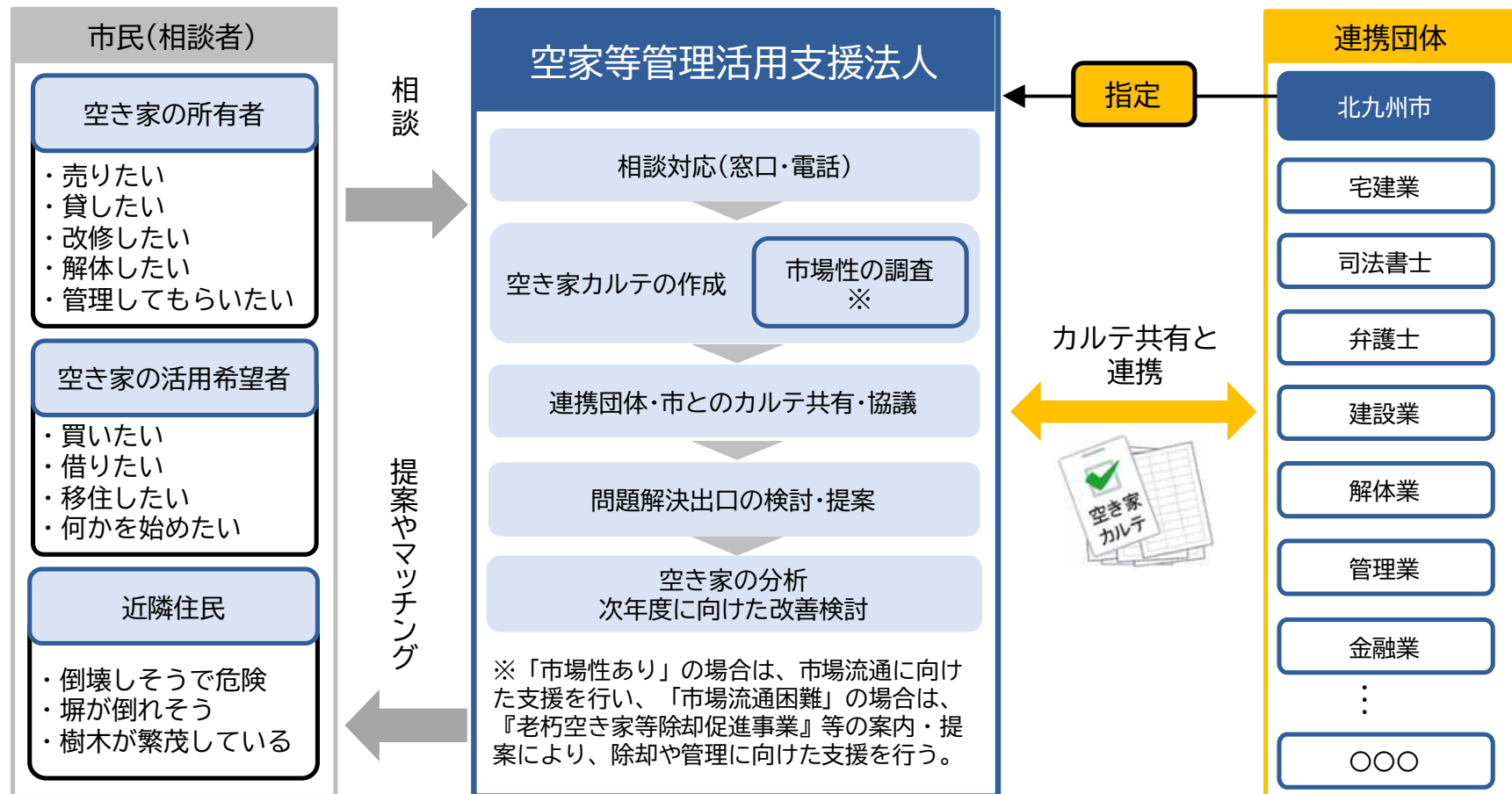
- 福岡県司法書士会
- 公益社団法人 福岡県宅地建物取引業協会
- 公益社団法人 全日本不動産協会福岡県本部
- 福岡県土地家屋調査士会
- 公益社団法人 福岡県不動産鑑定士協会
- 一般社団法人 福岡県解体工事業協会北九州支部



■空家等に関する対策の実施体制

2) 空家等管理活用支援法人【再掲】

市が空き家の活用や管理に取り組むNPO法人、社団法人等を空家等管理活用支援法人に指定し、当該法人が所有者への相談対応や所有者と活用希望者のマッチングを行う。



■空家等に関する対策の実施体制

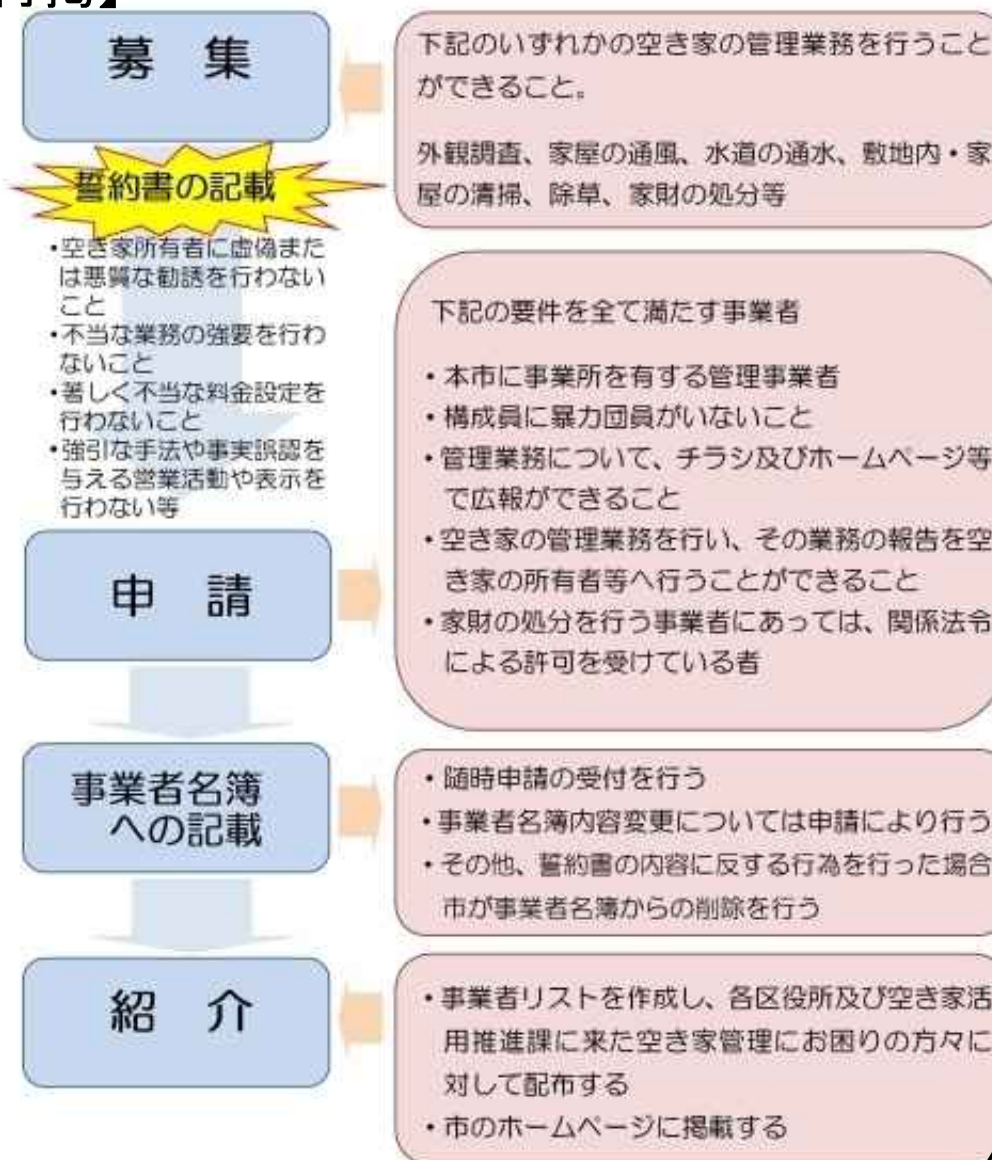
3) 空き家管理事業者紹介制度 【再掲】

長期不在の留守宅が心配、または空き家を残しておきたいけれどもどうしたらいいかわからないといった人に、市内の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。管理サービスには、外観の点検や家屋の風通し、雨漏りの確認や除草などがある。

申請事業者数(R6.10.28)

総数・・・32事業者

うち門司区対応可	27事業者
うち小倉北区対応可	29事業者
うち小倉南区対応可	30事業者
うち戸畑区対応可	30事業者
うち若松区対応可	30事業者
うち八幡東区対応可	31事業者
うち八幡西区対応可	31事業者



■空家等に関する対策の実施体制

4) 区役所における「相談窓口」と空き家活用推進課における「総合相談」

	ワンストップ相談窓口（約1,600件／年）	空き家の総合相談（約6,000件／年）
対応窓口	各区役所総務企画課等 (小倉南区のみコミュニティ支援課)	都市戦略局空き家活用推進課
相談者の主な属性	空き家の近隣の人・地域の人など	空き家所有者、その家族、 将来空き家所有者になる恐れのある人
主な相談内容	老朽空き家等の相談・通報 (塀・雑草・ゴミ・害虫含む)	・空き家をどうにかしたい ・将来空き家を持ちたくない
対応フロー	各区役所の窓口対応・現地調査 <pre> graph TD A[各区役所の窓口対応・現地調査] --> B[災害時] A --> C[老朽度が一定基準未満] A --> D[老朽度が一定基準以上] A --> E[雑草・ゴミ] A --> F[害虫(スズメハチ)] B --> G[消防局] C --> H[総務企画課等] D --> I[都市戦略局] E --> J[環境局] F --> K[生活衛生課] G --> L[緊急対応] H --> L I --> L J --> L K --> L L --> M[所有者への助言・是正指導 (市の各種事業の紹介も含む)] </pre>	空き家の総合相談 <pre> graph TD A[空き家の総合相談] --> B[専門的な相談] A --> C[一般的な相談] B --> D["・相続問題 ・解体費算出 ・売却額算出 など"] C --> E["・解体したい ・売りたい ・貸したい など"] D --> F["協定締結の専門家6団体"] E --> G[空き家活用推進課] F --> H[相談内容に応じた 専門家団体を紹介] G --> I[市の各種事業の 紹介・提案] </pre>