

# 福智町空家等対策計画

令和 5 年 3 月改定

福智町

# 目次

## 目次

<b>第1章 計画の趣旨</b> .....	<b>1</b>
第1節 策定の背景と目的 .....	1
第2節 用語の定義 .....	2
第3節 計画の位置づけ .....	2
第4節 対象地区 .....	3
第5節 対象とする空家等の種類 .....	3
第6節 計画期間 .....	3
<b>第2章 現状と課題</b> .....	<b>4</b>
第1節 人口推移及び高齢化率からみた空家等の動向 .....	4
第2節 空家等実態調査からみた本町の状況 .....	6
（1）空家等実態調査の流れ .....	6
（2）地区別における推定空家等の数および推移 .....	7
（3）現地調査結果に基づく推定空家等の評価 .....	10
（4）調査結果に基づく現状分析 .....	13
第3節 空家等所有者等の状況・意向 .....	17
（1）空家等対策における所有者等意向調査の位置づけ .....	17
（2）所有者等意向調査の結果 .....	18
第4節 町の空家等対策に関する取組状況 .....	26
（1）福智町空き家バンク .....	26
（2）空家等に対する補助制度 .....	26
（3）既存住宅等の活用に対する補助制度 .....	27
（4）空家等に対する苦情や相談等 .....	27
（5）特定空家等に対する対応 .....	28
第5節 空家等対策を進めていく上での主な課題 .....	28
（1）地区別にみた空家等の課題 .....	28
（2）土地・建物等に関する課題 .....	28
（3）所有者等に関する課題 .....	29
<b>第3章 空家等対策に係る基本的な方針等</b> .....	<b>30</b>
第1節 対策の理念 .....	30
第2節 対策に関する基本的な方針 .....	30
第3節 各段階の施策に関する町の方針 .....	31
（1）空家等の発生の予防 .....	31
（2）空家等の適切な管理の推進（特定空家等の予防） .....	31
（3）空家等の利活用 .....	31
（4）管理不全化した空家等への対策 .....	32
（5）推進体制の整備 .....	32
第4節 空家等の調査に関する事項 .....	32
<b>第4章 空家等に対する施策</b> .....	<b>34</b>
第1節 空家等の発生の予防 .....	34
（1）空家等の所有者等への情報提供 .....	34
（2）空家等の所有者等からの相談窓口の充実 .....	34

(3) 空家等の発生の予防に関する各種制度の周知.....	34
第2節 空家等の適切な管理の推進（特定空家等の予防） .....	36
(1) 所有者等の意識の啓発.....	36
(2) 相談体制の整備等.....	36
(3) 田川地区シルバー人材センターや町内業者と連携した空家等の管理 .....	37
(4) 管理不全状態の空家等に対する初期対応.....	37
第3節 空家等の利活用.....	38
(1) 民間による利活用への誘導・支援等.....	38
(2) 行政による利活用に関する方針.....	38
(3) 補助金等による活用促進 .....	39
第4節 管理不全化した空家等への対策.....	40
(1) 管理不全空家等の所有者等への情報提供・支援 .....	40
(2) 老朽危険家屋等の固定資産税の取扱いについての検討 .....	40
(3) 特定空家等への措置 .....	40
第5節 推進体制の整備.....	46
(1) 福智町関係部署の連携.....	46
(2) 福智町空家等対策推進協議会の組織体制及び役割.....	48
(3) 関係団体等との連携 .....	49
第6節 近隣住民等からの空家等に関する相談への対応 .....	50
第7節 その他空家等対策の実施に関して必要な事項.....	50

## 資料編

1. 空家等対策の推進に関する特別措置法
2. 空家等対策の推進に関する特別措置法【概要】
3. 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  
【概要】
4. 「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) 【概要】
5. 福智町空家等対策推進協議会要綱

- |   |
|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>● 平成30年4月策定</li> <li>● 令和5年3月改定</li> </ul> |
|---|

# 第1章 計画の趣旨

## 第1節 策定の背景と目的

近年、地域における人口減少や高齢化、社会的ニーズの変化及び産業構造の変化などを背景に、空家等（居住その他の使用がなされていないことが常態である住宅その他の建築物又はこれに附属する工作物及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。））が年々増加している。適切な管理が行われないうまま放置されている状態の空家等は、防災・防犯・安全・環境・景観の阻害等多岐にわたる問題を生じさせ、ひいては地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしているものもあり、早急な対策の実施が求められている。

全国的に空家等の問題が顕在化していく中、国は、この問題の解決策として、平成27年5月に「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「空家法」という。）を完全施行し、国・県・市町村、所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）それぞれの責務を定め、空家等対策を総合的に推進していくこととしている。

本計画は、これらの背景を踏まえ、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施し、町民の生命、身体又は財産を保護することにより、誰もが安全・安心に暮らせるまちづくりを推進することを目的に平成30年に策定したものである。

現計画の計画期間が令和4年度で終了することから、町内の空家等の現状を把握するとともに、空家対策を総合的かつ計画的に実施するため、令和5年度を始期とする本計画を改定するものである。

## 第2節 用語の定義

「空家等」及び「特定空家等」について、空家法には以下のとおり定められている。本計画における「空家等」及び「特定空家等」についてもこの条文の定めに基づきするものとする。

### 【空家等対策の推進に関する特別措置法】

(定義)

第二条 この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であつて居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

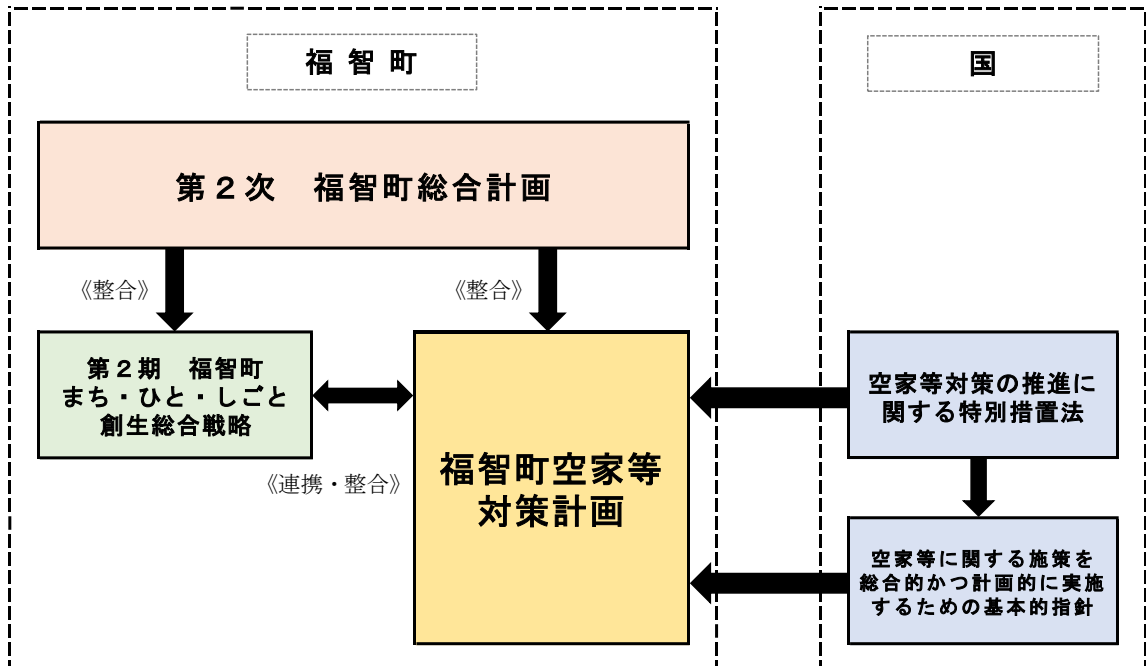
2 この法律において「特定空家等」とは、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等をいう。

## 第3節 計画の位置づけ

本計画は、空家法第6条第1項に規定する「空家等対策計画」であり、空家等対策を効果的かつ効率的に推進するために、国が定めた基本指針に即し、かつ福智町の実情に合わせた計画として策定するものである。

なお、本計画の策定にあたっては、福智町で策定している「第2次 福智町総合計画（2017～2026）」を上位計画とし、「第2期 福智町まち・ひと・しごと創生総合戦略」等の関連計画等との連携・整合を図るものとする。

図表 1 : 【本計画の位置づけ】



## 第4節 対象地区

本計画の対象地区は福智町内全域とする。

## 第5節 対象とする空家等の種類

本計画の対象とする空家等の種類は、空家法第2条第1項に規定された「空家等」及び同条第2項に規定された「特定空家等」とする。

## 第6節 計画期間

本計画の計画期間は、令和5年度から令和9年度までの5年間とする。

また、社会情勢の変化や本町における空家等の状況等を踏まえ、必要に応じて計画内容の見直しを適宜行う。

## 第2章 現状と課題

### 第1節 人口推移及び高齢化率からみた空家等の動向

「第2期 福智町まち・ひと・しごと創生総合戦略（人口ビジョン）」（令和2年3月）によると、本町の人口は、炭鉱最盛期であった昭和30年（1955年）に、最も多い人口である42,257人を記録した。しかし、石炭から石油へのエネルギー革命により、基幹産業であった炭鉱の鉱山が相次いで閉山。これらの影響を受け労働人口が流出し、10年後の昭和40年（1965年）には28,892人と激減した。

その後、一時は微増に転じたが、平成7年（1995年）以降は、再度減少に転じ、平成27年（2015年）の国勢調査では22,871人と炭鉱最盛期の半数程度の人口となり、現在も減少し続けている。

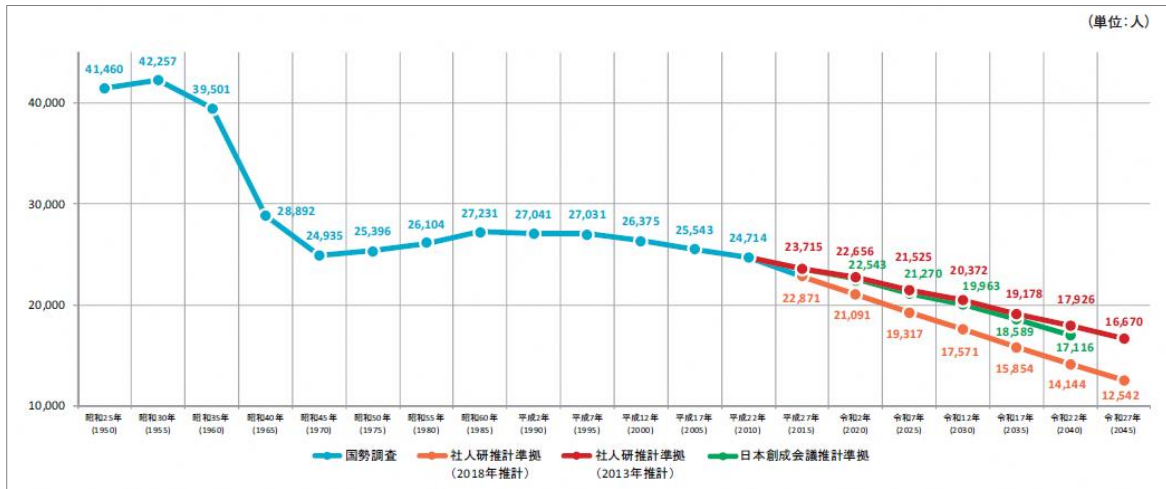
年齢区分別に人口推移を見ると、年少人口・生産年齢人口ともに、昭和60年（1985年）から減少を続け、平成7年（1995年）には、老年人口が年少人口を逆転し、さらに、平成27年（2015年）にはその数が約2.5倍となっている。

将来推計では、年少人口が平成27年から30年間で1,500人以上減少する見通しである。生産年齢人口は年平均で約250人ずつ減少。少子高齢化が進むことで、現役世代の負担がさらに増加する。

加えて、令和2年（2020年）をピークに老年人口も縮小に向かい、令和27年（2045年）には生産年齢人口と老年人口がほぼ同数となる見通しである。今後、福智町の人口減少は加速度的に進んでいくことが予想される。

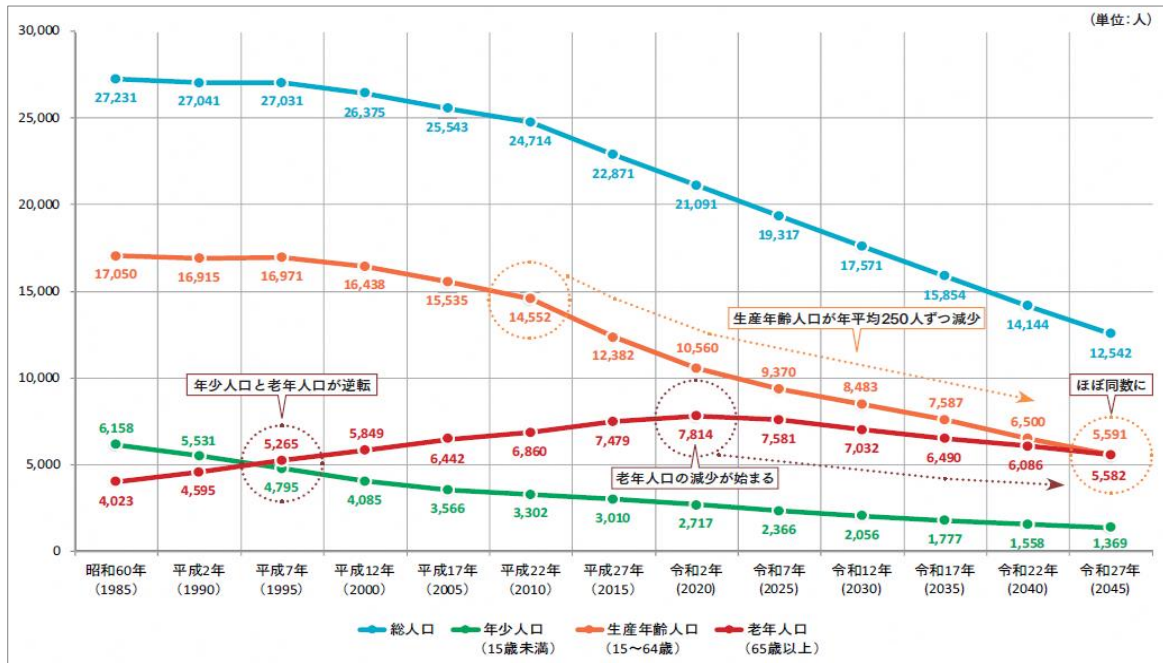
全国的に、所有者等の死亡や相続を契機とした空家等の発生が多いことが指摘されている中、本町においても将来人口の減少による人口構造の変化が見込まれ、とりわけ、単身高齢者世帯が所有する住まい等は将来の空家等の予備軍とも考えられることから、将来的な空家等の増加が懸念されている。

図表 2 : 【福智町の人口推移と将来人口の予想(昭和 25 年(1950)～令和 27 年(2045))】



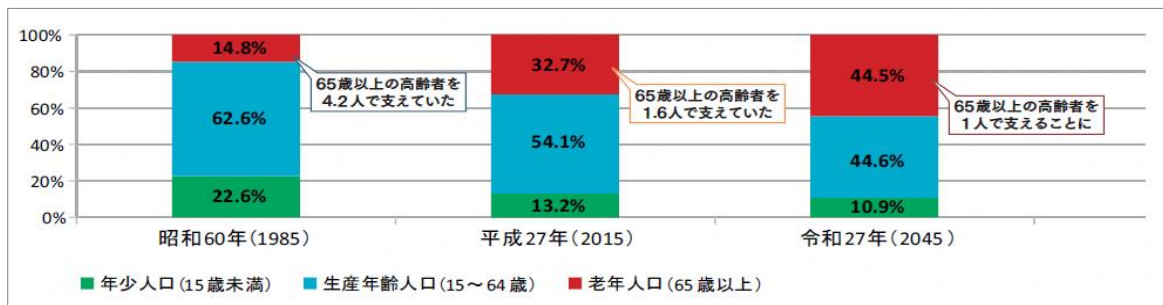
※データ：「第2期 福智町まち・ひと・しごと創生総合戦略」より

図表 3 : 【福智町の年齢区分別人口推計 (昭和 60 年(1985)～令和 27 年(2045))】



※データ：「第2期 福智町まち・ひと・しごと創生総合戦略」より

図表 4 : 【年齢区分別構成割合 (昭和 60 年(1985)～令和 27 年(2045))】



※データ：「第2期 福智町まち・ひと・しごと創生総合戦略」より



## 第2節 空家等実態調査からみた本町の状況

本町では、令和4年度に町内全域を対象に空家等と推定される建物について現地調査を実施し、これらの建物の所有者等に対しアンケート形式による意向調査を実施した。また、空家等の現状を把握するとともに、平成28年度に行った前回調査との比較・検証を行った。

### (1) 空家等実態調査の流れ

#### ①調査対象建物の特定

本町保有の空家等の情報及び民間地図会社保有の空家等に関する情報等を基に、空家等である可能性のある建物の抽出を行った。

#### ②現地調査

- ・調査期間：令和4年8月1日～令和4年9月30日
- ・調査方法：調査対象候補リストに挙げられた調査対象建物について、以下の空家等の判定基準に基づき、公道から外観目視による調査を実施した。これらの基準をもとに総合的に判断し空家等の特定を行った。

- ① 表札・名札・看板がない
- ② 郵便受けにチラシやDMが大量に溜まっている
- ③ 電気メーターが停止している
- ④ プロパンガスボンベが撤去されている
- ⑤ カーテンがない
- ⑥ 雑草・立木が繁茂している
- ⑦ ゴミの投棄、堆積がある

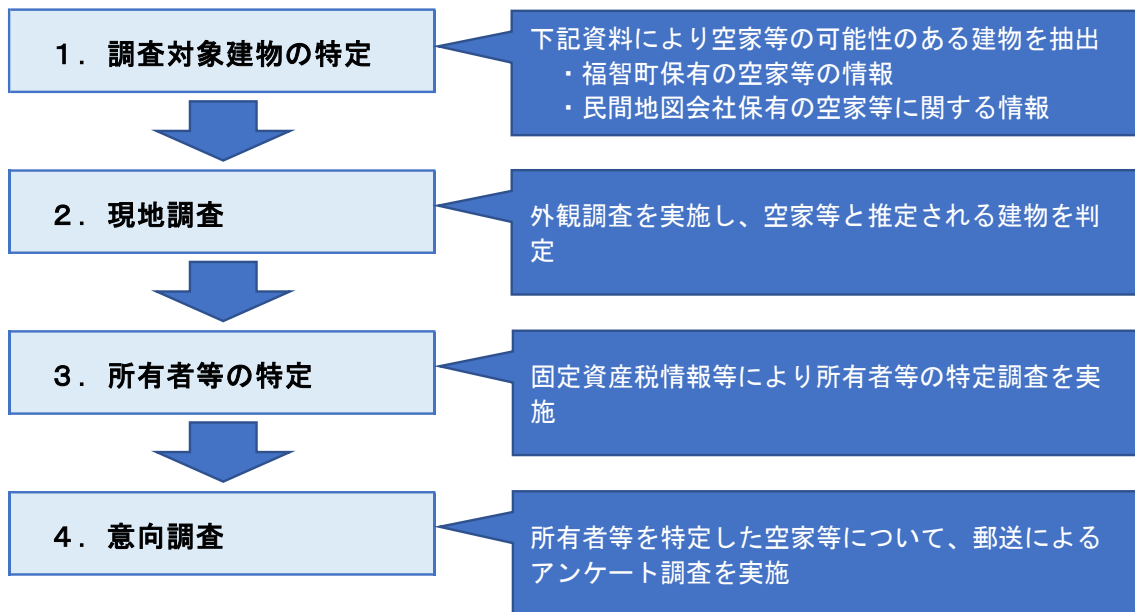
#### ③所有者の特定

現地調査において確認された空家等と推定される建物（以下、「推定空家等」という。）について、固定資産税情報等を基に所有者等の特定調査を実施した。

#### ④所有者等意向調査（アンケート）

- ・アンケート回収期間：令和4年11月7日～令和4年12月8日
- ・実施方法：推定空家等の所有者等に対してアンケート形式での意向調査を実施
- ・対象者：推定空家等のうち所有者または管理者として特定できたもの

図表 5 : 【実態調査の流れ】



## (2) 地区別における推定空家等の数および推移

現地調査の結果、推定空家等の数は 446 件であり、世帯数 8,519 件（令和 2 年国勢調査に基づく）で除した空家率は 5.2%であった。

地区別の推定空家等の数は図表 6～8 のとおりであり、推定空家等の数及び空家率ともに赤池地区が最も多い（高い）結果となった。

前回調査（平成 28 年度）と比較すると、全地区で推定空家等の数及び空家率が上昇しており、推定空家等の数は約 1.4 倍と大幅に増加した。

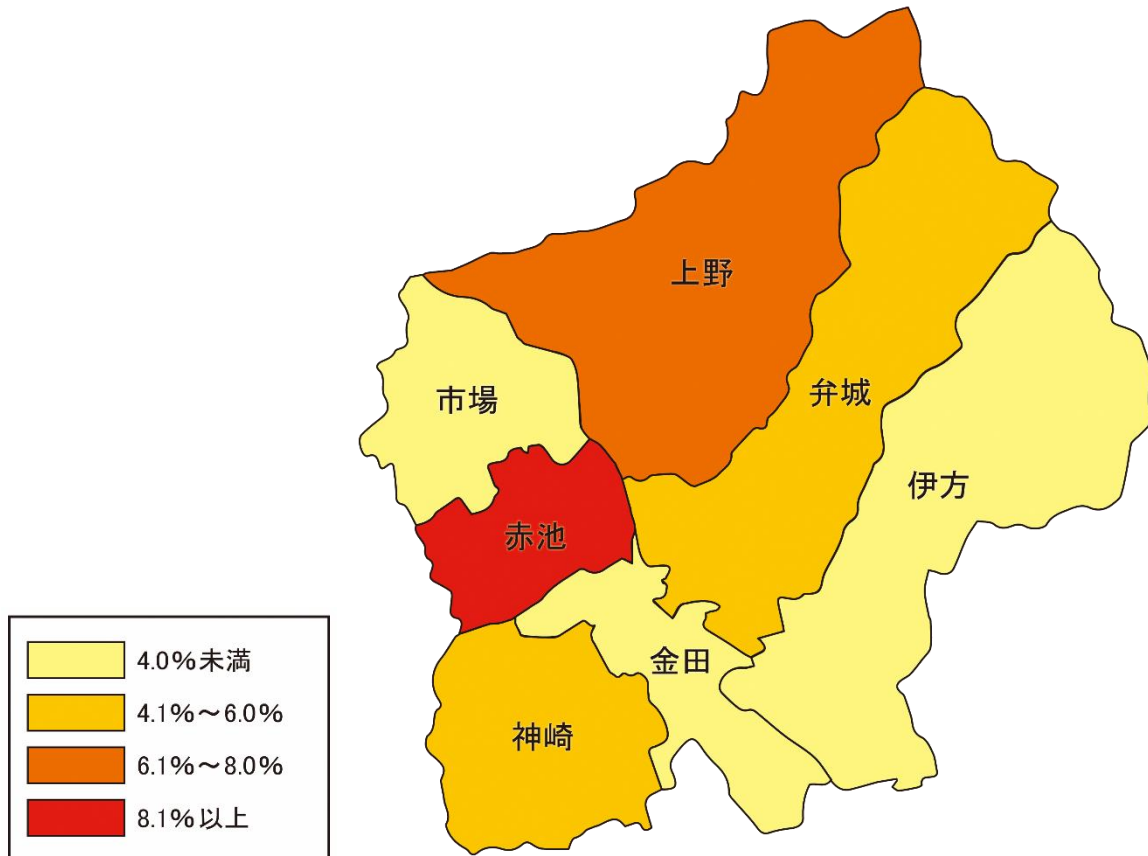
また、推定空家等の経年変化をまとめたものは図表 9 のとおりである。前回調査（平成 28 年度）で推定空家等と判断された建物のうち、190 件が今回調査（令和 4 年度）でも継続的に推定空家等となっている。差し引くと、今回調査（令和 4 年度）にて新たに推定空家等と判断された建物の数は 256 件となっており、今回調査（令和 4 年度）での推定空家等の合計 446 件のうち、約半数は新たに推定空家等と判断された建物という結果になった。

図表 6 : 【地区別における推定空家等の件数】

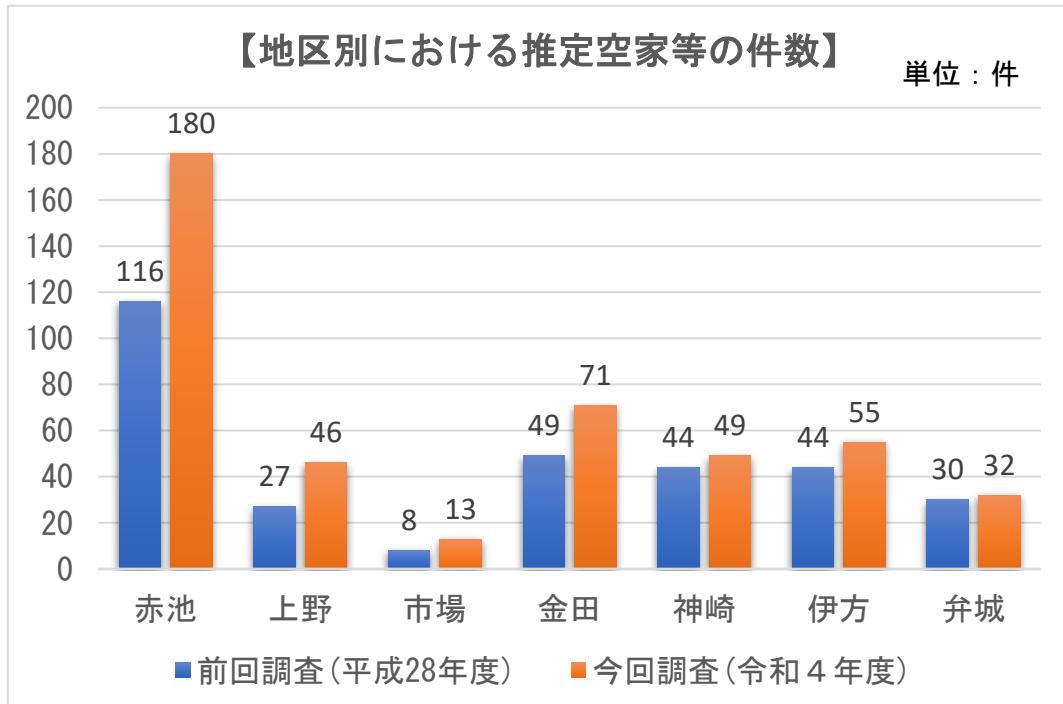
地区	前回調査（平成 28 年度）				今回調査（令和 4 年度）				比較		
	世帯数 (世帯)	空家等数 (軒)	空家等数 の構成比	空家率	世帯数 (世帯)	空家等数 (軒)	空家等数 の構成比	空家率	世帯数 (世帯)	空家等数 (軒)	空家率
赤池	2,185	116	36%	5.3%	2,149	180	40%	8.4%	▲ 36	64	3.1%
上野	756	27	8%	3.6%	726	46	10%	6.3%	▲ 30	19	2.8%
市場	407	8	3%	2.0%	405	13	3%	3.2%	▲ 2	5	1.2%
金田	1,839	49	15%	2.7%	1,803	71	16%	3.9%	▲ 36	22	1.3%
神崎	954	44	14%	4.6%	930	49	11%	5.3%	▲ 24	5	0.7%
伊方	1,827	44	14%	2.4%	1,754	55	12%	3.1%	▲ 73	11	0.7%
弁城	759	30	9%	4.0%	752	32	7%	4.3%	▲ 7	2	0.3%
合計	8,727	318	100%	3.6%	8,519	446	100%	5.2%	▲ 208	128	1.6%

※空家率は、推定空家等数÷世帯数×100%で計算

図表 7 : 【地区別における空家率】



図表 8 : 【地区別における推定空家等の件数】



図表 9 : 【地区別における推定空家等の経年変化一覧表】

地区	(件)				⑤空家等 解消済み
	①H28年度	②継続	③新規	④R4年度	
赤池	116	82	98	180	34
上野	27	17	29	46	10
市場	8	1	12	13	7
金田	49	27	44	71	22
神崎	44	26	23	49	18
伊方	44	19	36	55	25
弁城	30	18	14	32	12
合計	318	190	256	446	128

①H28年度…前回調査(H28年度)の推定空家等の件数

② 継 続 …前回調査(H28年度)の推定空家等のうち今回調査(R4年度)でも推定空家等であった件数

③ 新 規 …今回調査(R4年度)で新たに推定空家等と判断された件数

④R4年度…今回調査(R4年度)の推定空家等の件数(②と③の合計)

⑤空家等解消済み…今回調査(R4年度)にて空家等ではないと判断された件数

(解体した建物、居住している建物、その他の用途で利用されている建物等)

### (3) 現地調査結果に基づく推定空家等の評価

#### ①建物不良度ランクによる分類

現地調査により推定空家等の物的状況を把握するために、同調査結果を用いて、推定空家等を不良度の観点から、次の基準によりA～Dランクに分類を行った。

建物不良度判定基準は、本調査結果で得られた建物等の物理的損傷の度合いに応じて評点を設定し、空家等の調査結果に適用することで、空家等の不良度（住宅等として使い続けることに対する瑕疵の程度）を判定する基準である。

本基準で採用した評点は、「地方公共団体における空家調査の手引き ver. 1（平成24年6月、国土交通省住宅局）」の「住宅の不良度の測定基準」を参考に、各項目の不良な状態を是正するために要する費用の大小のバランスや他の自治体の例等を加味して設定したものである。

なお、この手引きでは、「住宅の不良度の測定基準」の各評点が100点以上の場合に不良住宅（居住の用に供することが不相当）としており、本基準でもこの考え方に準拠している。項目単体の評点が100点に満たない場合でも、不良な箇所が複数存在し、その評点の合計点が100点を超える場合には、もはや居住の用に供することが不相当な住宅と判定することとなる。

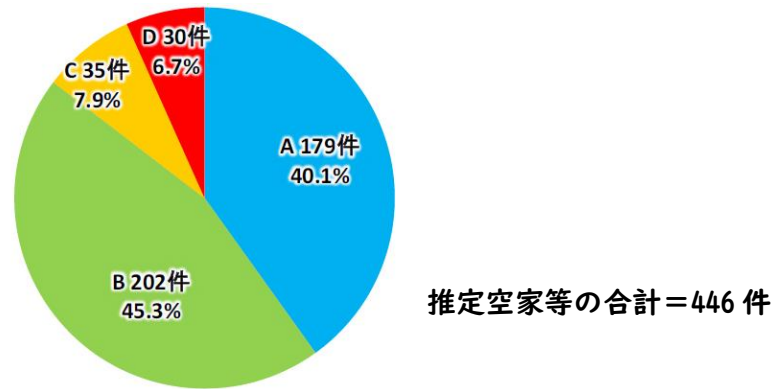
不良度判定ランクの内訳は図表10～11のとおりである。

「管理に特段問題がなく、現況のまま利用可能」であるAランクは179件（40.1%）、「管理が行き届いていないが、比較的小規模な修繕で利用可能」であるBランクは202件（45.3%）であり、AランクとBランクを合わせると381件（85.4%）となった。一方で、「倒壊の可能性はないが、現況のままの利用は困難」であるCランクは35件（7.9%）、「倒壊の可能性があるなど、現況のままの利用は不可能」であるDランクは30件（6.7%）であり、CランクとDランクを合わせると65件（14.6%）となった。

図表 10：【不良度判定結果による推定空家等の分類】

不良度ランク	不良度判定内容	推定空家等	
		件数	割合
<b>A</b>	管理に特段問題がなく、現況のまま利用可能	179件	40.1%
<b>B</b>	管理が行き届いていないが、比較的小規模な修繕で利用可能	202件	45.3%
<b>C</b>	倒壊の可能性はないが、現況のままの利用は困難	35件	7.9%
<b>D</b>	倒壊の可能性があるなど、現況のままの利用は不可能	30件	6.7%
空家等合計		446件	100%

図表 11：【不良度判定ランク別の構成】



## ②市場性ランクによる分類

現地調査により推定空家等の立地条件や建物条件に関する状況を把握するために、同調査結果を用いて、推定空家等を市場性の観点から、次の基準によりA～Dランクに分類を行った。

市場性判定基準は、移住・定住希望者の受け入れ先としての空家等の利活用の可能性、売却・賃貸等を行う場合の市場への適合性の度合いを判定するための基準である。

本基準で採用する評点は、「不動産鑑定評価基準（平成 26 年 5 月 1 日一部改正国土交通省）」における不動産の「価格形成要因」を参考に、空家等の立地条件、建物条件に係る状況がその不動産の価格に影響を与える程度等を加味して設定したものである。

本基準を空家等に適用、分類することで、空家等の利活用の可能性に加え、利活用可能な程度に応じた分布状況等を把握することが可能となり、これをもって空家等の利活用に関する施策検討の基礎資料とすることが可能となる。

なお、本基準は現地調査（外観目視調査）および地図情報等の確認の範囲内での判定であり、また、全物件についての建物築年数情報を入手することは困難であったため、建物の築年数は判定項目に反映していない。したがって、実際の売却や賃貸等の利活用の実施にあたっては、その空家等の“所有形態（単独所有か、共有か）”、“登記の有無”、“土地の所有権原（借地等の有無）”、“境界確認”、“土地の実測の有無”のほか、“建物築年数の調査”や“建物の内覧”等に基づく2次的な詳細調査の実施が必要となることに留意が必要である。

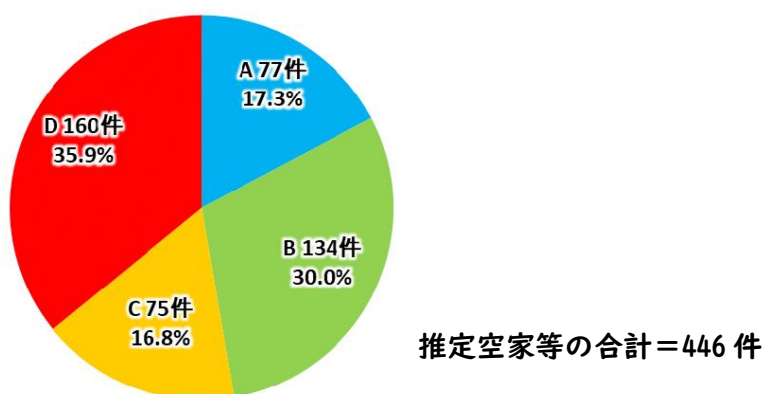
市場性判定ランクの内訳は図表12～13のとおりである。

「売却・賃貸が容易」であるAランクは77件（17.3%）、「売却・賃貸の期待性あり」であるBランクは134件（30.0%）であり、AランクとBランクを合わせると211件（47.3%）となった。一方で、「売却・賃貸の期待性が低い」であるCランクは75件（16.8%）、「売却・賃貸が困難」であるDランクは160件（35.9%）であり、CランクとDランクを合わせると235件（52.7%）となった。

図表12：【市場性判定結果による推定空家等の分類】

市場性ランク	市場性判定内容	推定空家等	
		件数	割合
A	売却・賃貸が容易	77件	17.3%
B	売却・賃貸の期待性あり	134件	30.0%
C	売却・賃貸の期待性が低い	75件	16.8%
D	売却・賃貸が困難	160件	35.9%
空家等合計		446件	100%

図表13：【市場性判定ランク別の構成】



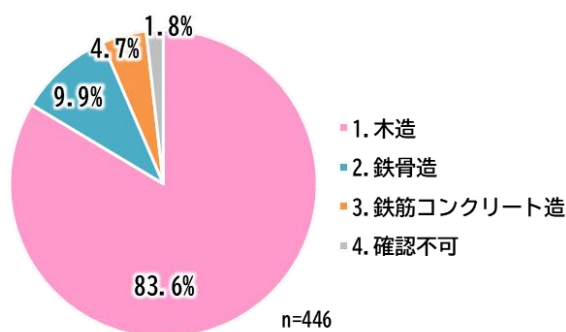
## (4) 調査結果に基づく現状分析

現地調査結果に基づく推定空家等の主な状況は以下のとおりである。

### ①建物の構造

建物の構造は、「木造」が373件(83.6%)と最も多く、「鉄骨造」や「鉄筋コンクリート造」はわずかであった。(図表14)。

図表14：【建物の構造】

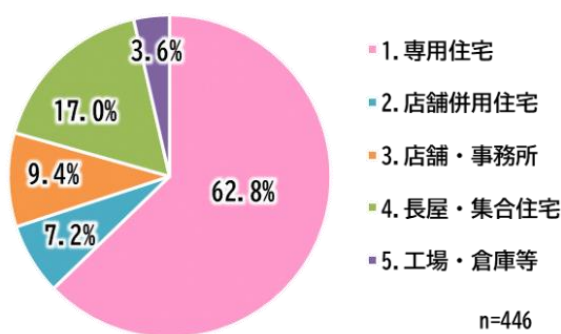


	件数	割合
1.木造	373	83.6%
2.鉄骨造	44	9.9%
3.鉄筋コンクリート造	21	4.7%
4.確認不可	8	1.8%
計	446	100.0%

### ②用途別推定空家等の数

用途別にみると、62.8%を「専用住宅」が占めている。次いで「長屋・集合住宅」が17.0%、「店舗・事務所」が9.4%、「店舗併用住宅」が7.2%、「工場・倉庫等」が3.6%の順で多くなっている(図表15・16)。

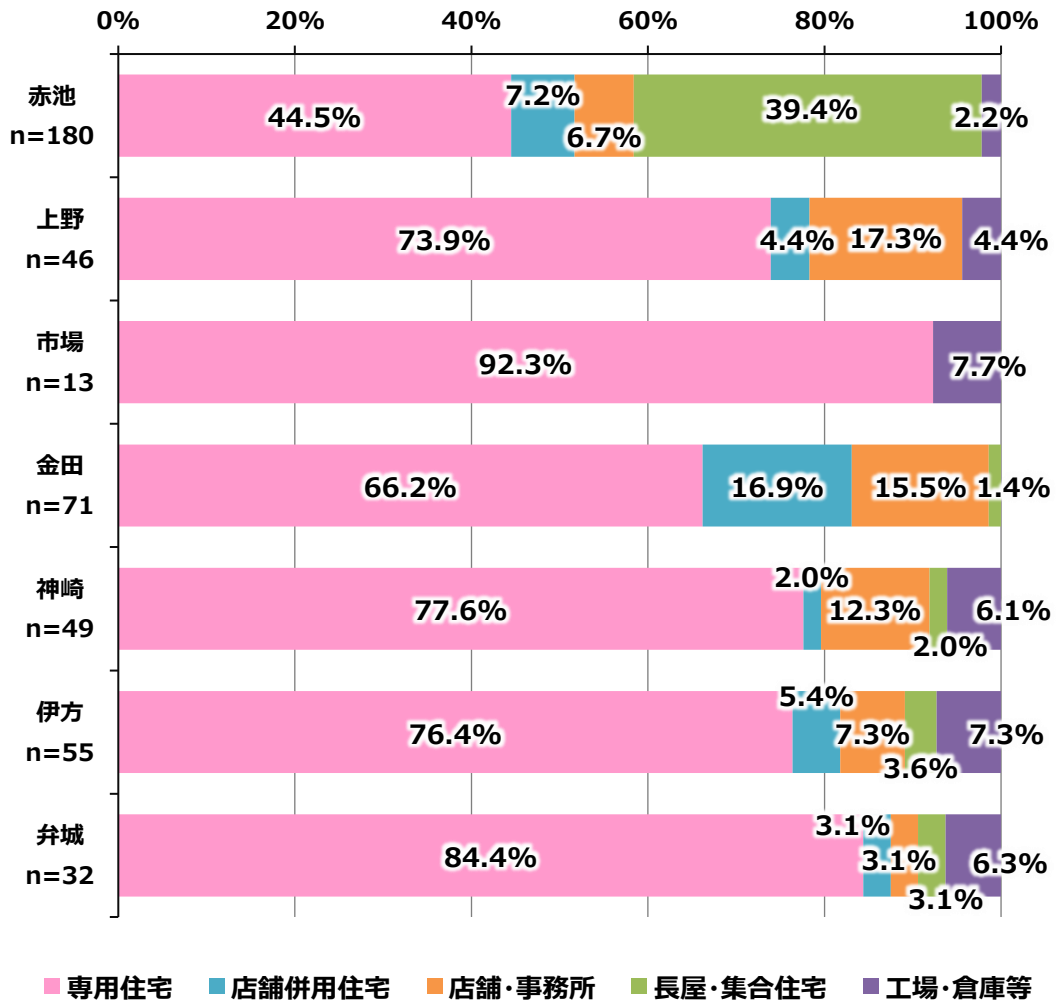
図表15：【用途別推定空家等の数】



	件数	割合
1.専用住宅	280	62.8%
2.店舗併用住宅	32	7.2%
3.店舗・事務所	42	9.4%
4.長屋・集合住宅	76	17.0%
5.工場・倉庫等	16	3.6%
計	446	100.0%



図表 16：【用途別推定空家等の数（地域別）】



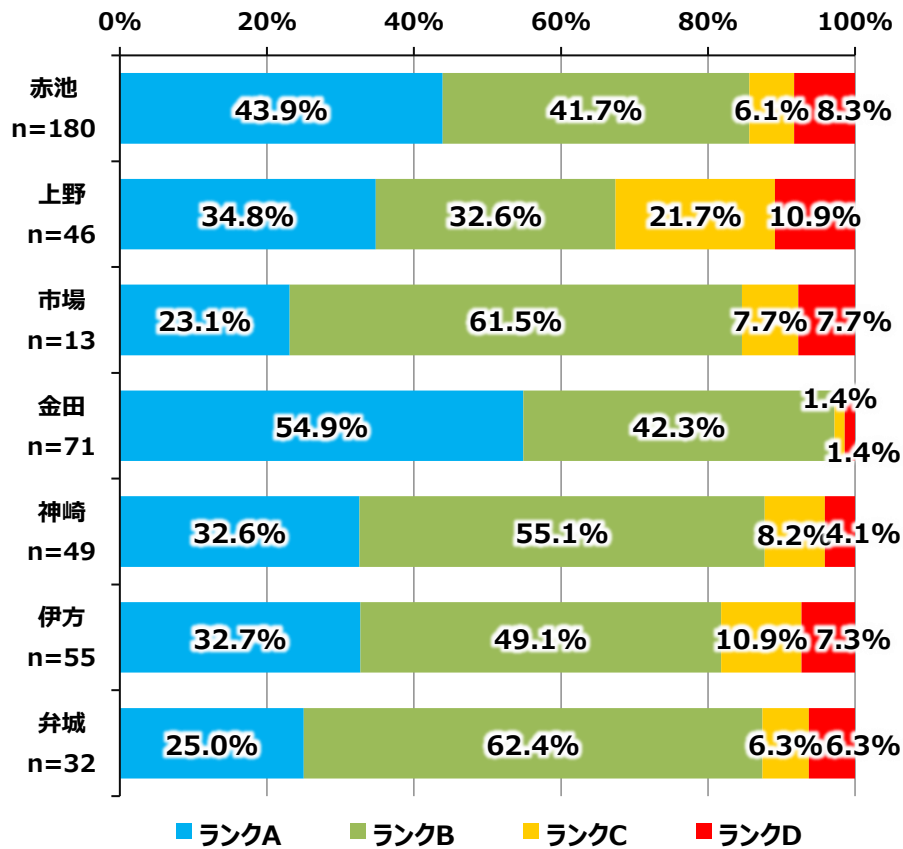
地区名	専用住宅		店舗併用住宅		店舗・事務所		長屋・集合住宅		工場・倉庫等		総計
	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合	
赤池	80	44.5%	13	7.2%	12	6.7%	71	39.4%	4	2.2%	180
上野	34	73.9%	2	4.4%	8	17.3%	0	0.0%	2	4.4%	46
市場	12	92.3%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	1	7.7%	13
金田	47	66.2%	12	16.9%	11	15.5%	1	1.4%	0	0.0%	71
神崎	38	77.6%	1	2.0%	6	12.3%	1	2.0%	3	6.1%	49
伊方	42	76.4%	3	5.4%	4	7.3%	2	3.6%	4	7.3%	55
弁城	27	84.4%	1	3.1%	1	3.1%	1	3.1%	2	6.3%	32
計	280	62.8%	32	7.2%	42	9.4%	76	17.0%	16	3.6%	446

### ③不良度ランク別推定空家等数

不良度ランクを地域別にみると、上野地域以外の地域については「管理に特段問題がなく、現況のまま利用可能」であるAランク及び「管理が行き届いていないが、比較的小規模な修繕で利用可能」であるBランクが8割以上を占めていた。

一方、上野地域は「倒壊の可能性はないが、現況のままの利用は困難」であるCランク及び「倒壊の可能性があるなど、現況のままの利用は不可能」であるDランクの割合が他地域と比べて高く、3割以上を占めていた。（図表17）。

図表 17：【不良度ランク別推定空家等数（地域別）】



地区名	ランクA		ランクB		ランクC		ランクD		総計
	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合	
赤池	79	43.9%	75	41.7%	11	6.1%	15	8.3%	180
上野	16	34.8%	15	32.6%	10	21.7%	5	10.9%	46
市場	3	23.1%	8	61.5%	1	7.7%	1	7.7%	13
金田	39	54.9%	30	42.3%	1	1.4%	1	1.4%	71
神崎	16	32.6%	27	55.1%	4	8.2%	2	4.1%	49
伊方	18	32.7%	27	49.1%	6	10.9%	4	7.3%	55
弁城	8	25.0%	20	62.4%	2	6.3%	2	6.3%	32
計	179	40.1%	202	45.3%	35	7.9%	30	6.7%	446

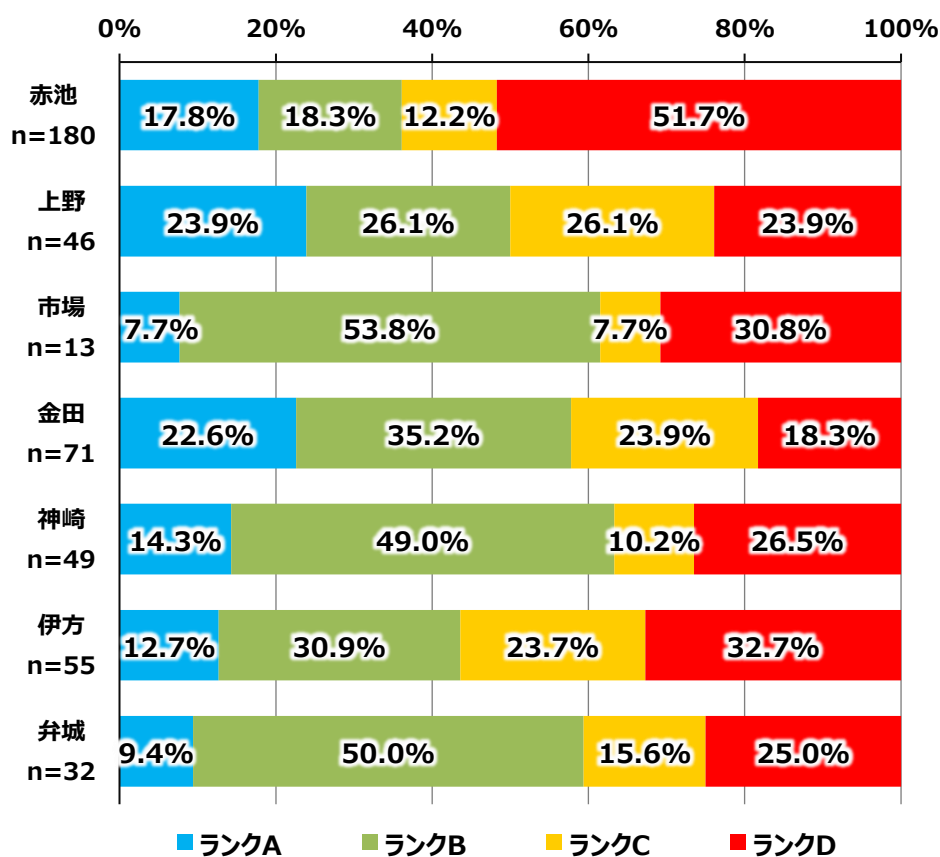
#### ④市場性ランク別推定空家等数

市場性ランクを地域別にみると、神崎地域、市場地域では「売却・賃貸が容易」であるAランク及び「売却・賃貸の期待性あり」であるBランクが多く6割以上を占めていた。

一方、赤池地域は「売却・賃貸の期待性が低い」であるCランク及び「売却・賃貸が困難」であるDランクの割合が他地域と比べて高く、6割以上を占めていた。

(図表 18)。

図表 18：市場性ランク別推定空家等数（地域別）



地区名	ランクA		ランクB		ランクC		ランクD		総計
	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合	
赤池	32	17.8%	33	18.3%	22	12.2%	93	51.7%	180
上野	11	23.9%	12	26.1%	12	26.1%	11	23.9%	46
市場	1	7.7%	7	53.8%	1	7.7%	4	30.8%	13
金田	16	22.6%	25	35.2%	17	23.9%	13	18.3%	71
神崎	7	14.3%	24	49.0%	5	10.2%	13	26.5%	49
伊方	7	12.7%	17	30.9%	13	23.7%	18	32.7%	55
弁城	3	9.4%	16	50.0%	5	15.6%	8	25.0%	32
計	77	17.3%	134	30.0%	75	16.8%	160	35.9%	446

### 第3節 空家等所有者等の状況・意向

#### (1) 空家等対策における所有者等意向調査の位置づけ

空家法における空家等は、「国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く」と定義されており、その多くが一般戸建て住宅など、民地に存在する民間建物である。空家等対策においては、これら民間建物を対象とするものである以上、対策方針の如何に関わらず、まずは所有者等の意向が前提となる。

本調査は、推定空家等であることに対する所有者等の認識確認のほか、空家等の実態を聴取することで、空家等の利活用の可能性の判断に資する情報を収集するため、アンケートの調査項目は、「地方公共団体における空家調査の手引き ver. 1」（平成24年6月国土交通省住宅局）における調査項目案を参考に、以下のとおり設定した。

- ・空家等の所有者等について
- ・現在の状況に至った経緯等について
- ・建物の使用・管理状況について
- ・今後の空家等の利活用（自己使用・売却・賃貸・解体）の意向等

アンケートを送付する対象の選定は、現地調査の結果において推定空家等と判断された建物のうち所有者を特定できた377件をアンケートの送付先とした。このうち宛先不明による戻り分68件を除き、163件の回答を得ることができた（回答率52.7%）。

アンケートの地区別の送付件数及び回収件数等は図表19のとおりである。

図表19：【地区別のアンケート送付数と回収件数】

①地区名	②送付件数 (件)	③宛先不明件数 (件)	④有効件数(件) ②-③	⑤回収件数 (件)	⑥回収率 (⑤/④)
赤池	152	42	110	61	55.5%
上野	37	0	37	18	48.6%
市場	13	4	9	7	77.8%
金田	66	5	61	32	52.5%
神崎	37	5	32	16	50.0%
伊方	45	5	40	20	50.0%
弁城	27	7	20	9	45.0%
合計	377	68	309	163	52.7%

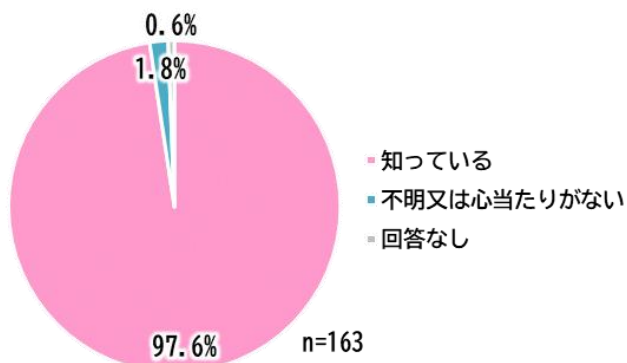
## (2) 所有者等意向調査の結果

所有者等意向調査の結果をとりまとめたものは、以下のとおりである。

### 【建物の所有状況について】

#### ●この建物を知っているか（選択は1つ）

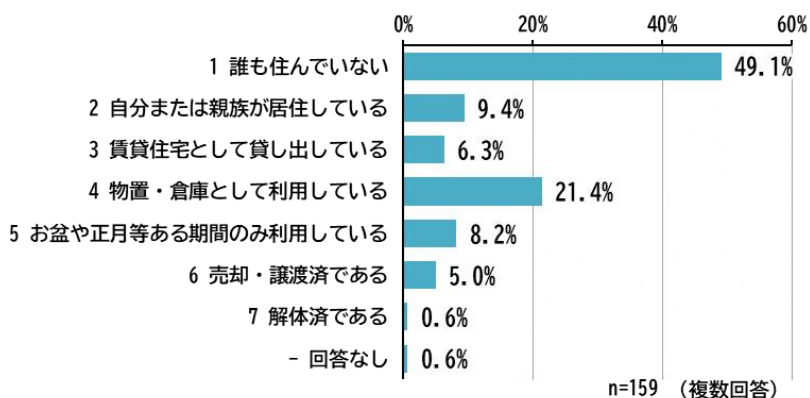
建物の所有者は、この建物の存在を「知っている」が159件（97.6%）と最も多く、次いで「不明又は心当たりがない」が3件（1.8%）であった。



	票数	割合
1 知っている	159	97.6%
2 不明又は心当たりがない	3	1.8%
- 回答なし	1	0.6%
回答者 計	163	100.0%

#### ●この建物の現在の状況（選択は1つ）

建物の状況は、「誰も住んでいない（空家となっている）」が78件（49.1%）と最も多く、次いで「物置・倉庫として利用している」が34件（21.4%）、「自分または親族が居住している」が15件（9.4%）であった。



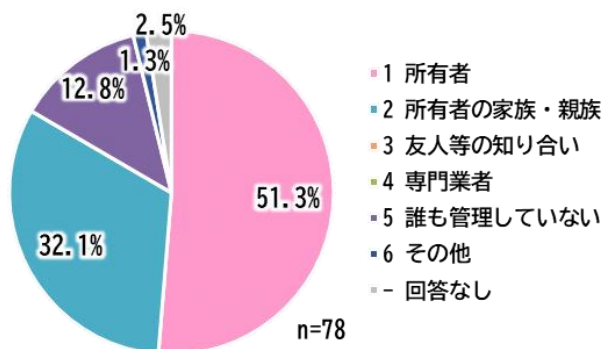
	票数	割合
1 誰も住んでいない（空家となっている）	78	49.1%
2 自分または親族が居住している	15	9.4%
3 賃貸住宅として貸し出している	10	6.3%
4 物置・倉庫として利用している	34	21.4%
5 お盆や正月等ある期間のみ利用している	13	8.2%
6 売却・譲渡済である	8	5.0%
7 解体済である	1	0.6%
- 回答なし	1	0.6%

※ここでは単一回答の設問であるが、2個以上の選択回答も含まれていたため、複数回答形式での集計とした。

## 【建物の管理状況について】

### ●この建物の管理は、主に誰が行っているか（選択は1つ）

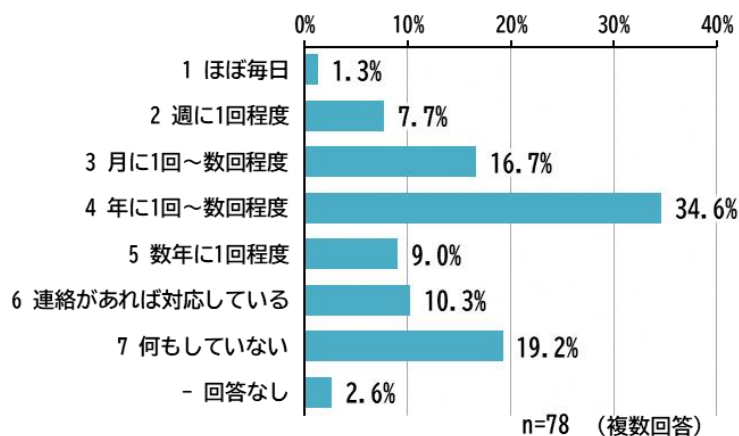
建物の管理者は、「所有者」が40件（51.3%）と最も多く、次いで「所有者の家族・親族」が25件（32.1%）、「誰も管理していない」が10件（12.8%）であった。



	票数	割合
1 所有者	40	51.3%
2 所有者の家族・親族	25	32.1%
3 友人等の知り合い	0	0.0%
4 専門業者 (管理会社、不動産会社など)	0	0.0%
5 誰も管理していない	10	12.8%
6 その他	1	1.3%
- 回答なし	2	2.5%
回答者 計	78	100.0%

### ●この建物の管理は、どのくらいの頻度で行っているか（選択は1つ）

建物の管理頻度は、「年に1回～数回程度」が27件（34.6%）と最も多く、次いで「何もしていない」が15件（19.2%）、「月に1回～数回程度」が13件（16.7%）であった。

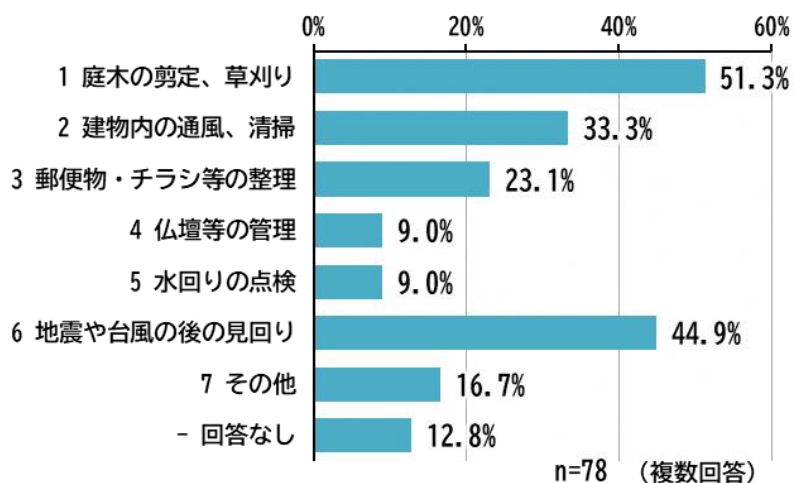


	票数	割合
1 ほぼ毎日	1	1.3%
2 週に1回程度	6	7.7%
3 月に1回～数回程度	13	16.7%
4 年に1回～数回程度	27	34.6%
5 数年に1回程度	7	9.0%
6 連絡があれば対応している	8	10.3%
7 何もしていない	15	19.2%
- 回答なし	2	2.6%

※ここは単一回答の設問であるが、2個以上の選択回答も含まれていたため、複数回答形式での集計とした。

●この建物の管理は、どのようなことを行っているか(あてはまるものを全て選択)

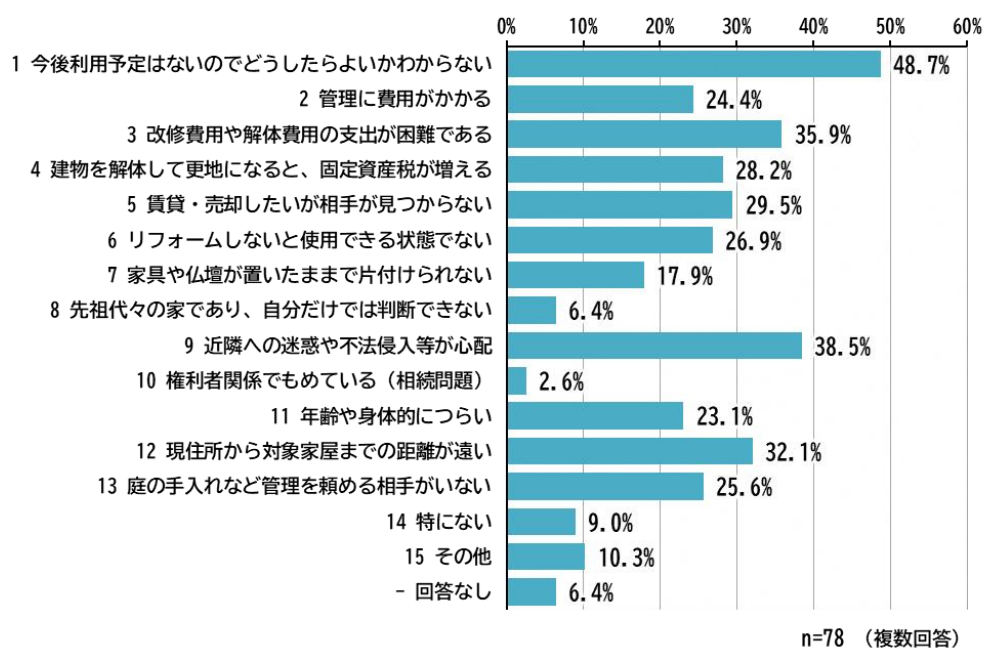
建物の管理は「庭木の剪定、草刈り」が 40 件 (51.3%) と最も多く、次いで「地震や台風後の見回り」が 35 件 (44.9%)、「建物内の通風、清掃」が 26 件 (33.3%) であった。



	票数	割合
1 庭木の剪定、草刈り	40	51.3%
2 建物内の通風、清掃	26	33.3%
3 郵便物・チラシ等の整理	18	23.1%
4 仏壇等の管理	7	9.0%
5 水回りの点検	7	9.0%
6 地震や台風後の見回り	35	44.9%
7 その他	13	16.7%
- 回答なし	10	12.8%

●この建物の管理を行う上で困っていることはあるか(あてはまるものを全て選択)

管理上の困りごとは「今後利用予定はないのでどうしたらよいかわからない(相談先や管理方法がわからない)」が38件(48.7%)と最も多く、次いで「近隣への迷惑や不法侵入等が心配」が30件(38.5%)、「改修費用や解体費用の支出が困難である」が28件(35.9%)であった。



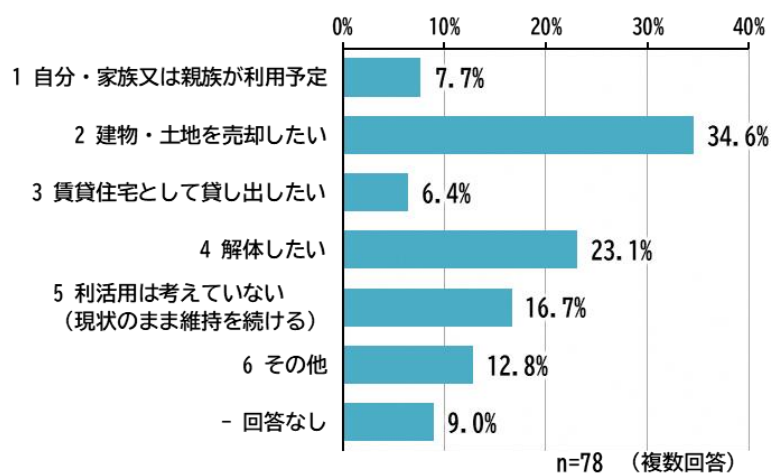
		票数	割合
1	今後利用予定はないのでどうしたらよいかわからない (相談先や管理方法がわからない)	38	48.7%
2	管理に費用がかかる	19	24.4%
3	改修費用や解体費用の支出が困難である	28	35.9%
4	建物を解体して更地になると、固定資産税が増える	22	28.2%
5	賃貸・売却したいが相手が見つからない	23	29.5%
6	リフォームしないと使用できる状態でない	21	26.9%
7	家具や仏壇が置いたままで片付けられない	14	17.9%
8	先祖代々の家であり、自分だけでは判断できない	5	6.4%
9	近隣への迷惑や不法侵入等が心配	30	38.5%
10	権利者関係でもめている(相続問題)	2	2.6%
11	年齢や身体的につらい	18	23.1%
12	現住所から対象家屋までの距離が遠い	25	32.1%
13	庭の手入れなど管理を頼める相手がないので、管理に困っている	20	25.6%
14	特にない	7	9.0%
15	その他	8	10.3%
-	回答なし	5	6.4%



## 【今後の活用について】

### ●今後、この建物の利活用予定はあるか（選択は1つ）

建物の利活用予定は「建物・土地を売却したい」が27件（34.6%）と最も多く、次いで「解体したい」が18件（23.1%）、「利活用は考えていない（現状のまま維持を続ける）」が13件（16.7%）であった。

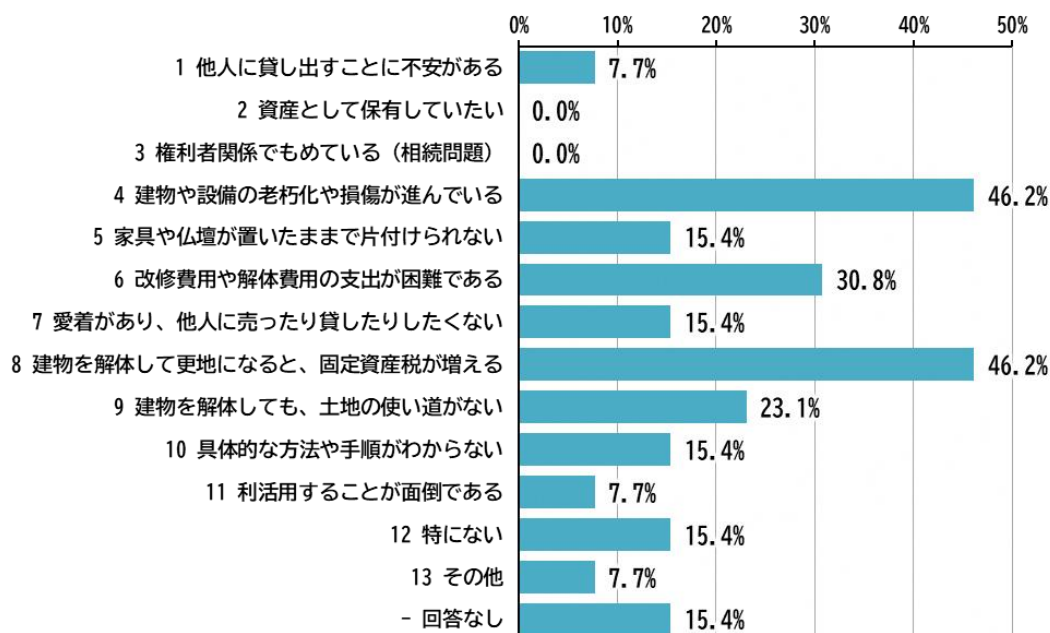


	票数	割合
1 自分・家族又は親族が利用予定	6	7.7%
2 建物・土地を売却したい	27	34.6%
3 賃貸住宅として貸し出したい	5	6.4%
4 解体したい	18	23.1%
5 利活用は考えていない（現状のまま維持を続ける）	13	16.7%
6 その他	10	12.8%
- 回答なし	7	9.0%

※ここは単一回答の設問であるが、2個以上の選択回答も含まれていたため、複数回答形式での集計とした。

●利活用を考えていない理由(あてはまるものを全て選択) ※前問で「5」を選択された方のみ

利活用を考えていない理由は、「建物や設備の老朽化や損傷が進んでいる」と「建物を解体して更地になると、固定資産税が増える」がそれぞれ6件(46.2%)と最も多く、次いで「改修費用や解体費用の支出が困難である」が4件(30.8%)であった。



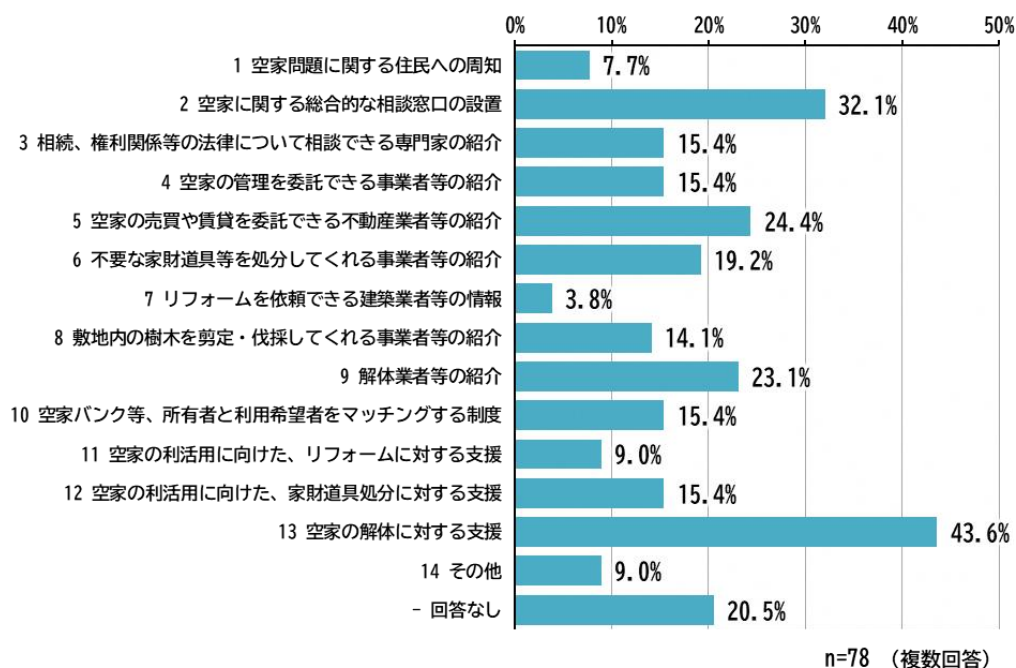
n=13 (複数回答)

	票数	割合
1 他人に貸し出すことに不安がある	1	7.7%
2 資産として保有していきたい	0	0.0%
3 権利者関係でもめている(相続問題)	0	0.0%
4 建物や設備の老朽化や損傷が進んでいる	6	46.2%
5 家具や仏壇が置いたままで片付けられない	2	15.4%
6 改修費用や解体費用の支出が困難である	4	30.8%
7 愛着があり、他人に売ったり貸したりしたくない	2	15.4%
8 建物を解体して更地になると、固定資産税が増える	6	46.2%
9 建物を解体しても、土地の使い道がない	3	23.1%
10 具体的な方法や手順がわからない	2	15.4%
11 利活用することが面倒である	1	7.7%
12 特にない	2	15.4%
13 その他	1	7.7%
- 回答なし	2	15.4%

## 【町への要望等について】

### ●管理や利活用を進める上で町にどのような対策や支援を期待するか(あてはまるものを全て選択)

町に期待することは、「空家の解体に対する支援」が 34 件 (43.6%) と最も多く、次いで「空家に関する総合的な相談窓口の設置」が 25 件 (32.1%)、「空家の売買や賃貸を委託できる不動産業者等の紹介」が 19 件 (24.4%) であった。

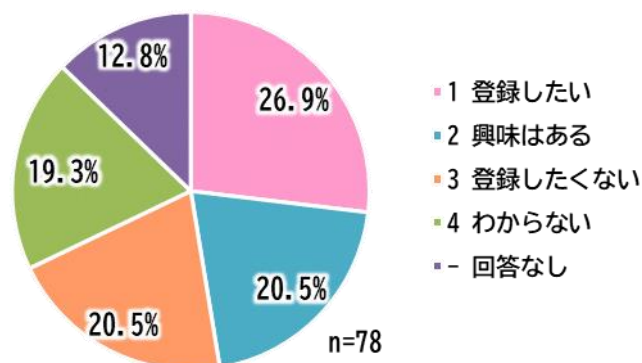


	票数	割合
1 空家問題に関する住民への周知	6	7.7%
2 空家に関する総合的な相談窓口の設置	25	32.1%
3 相続、権利関係等の法律について相談できる専門家の紹介	12	15.4%
4 空家の管理を委託できる事業者等の紹介	12	15.4%
5 空家の売買や賃貸を委託できる不動産業者等の紹介	19	24.4%
6 不要な家財道具等を処分してくれる事業者等の紹介	15	19.2%
7 リフォームを依頼できる建築業者等の情報	3	3.8%
8 敷地内の樹木を剪定・伐採してくれる事業者等の紹介	11	14.1%
9 解体業者等の紹介	18	23.1%
10 空家バンク等、所有者と利用希望者をマッチングする制度	12	15.4%
11 空家の利活用に向けた、リフォームに対する支援	7	9.0%
12 空家の利活用に向けた、家財道具処分に対する支援	12	15.4%
13 空家の解体に対する支援	34	43.6%
14 その他	7	9.0%
- 回答なし	16	20.5%

## 【空家バンク制度について】

### ●空家バンクに登録を希望するか（選択は1つ）

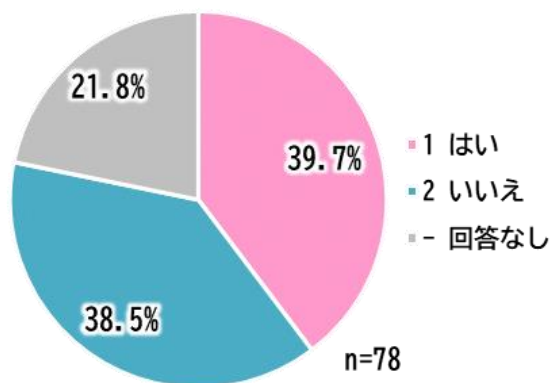
空家バンクへの登録は、「登録したい」が 21 件（26.9%）と最も多く、次いで「興味はある」と「登録したくない」がそれぞれ 16 件（20.5%）であった。



		票数	割合
1	登録したい	21	26.9%
2	興味はある	16	20.5%
3	登録したくない	16	20.5%
4	わからない	15	19.3%
-	回答なし	10	12.8%
回答者 計		78	100.0%

### ●空家バンク制度の資料提供を希望するか（選択は1つ）

空家バンクの資料提供の希望は、「はい」が 31 件（39.7%）と最も多く、次いで「いいえ」が 30 件（38.5%）であった。



		票数	割合
1	はい	31	39.7%
2	いいえ	30	38.5%
-	回答なし	17	21.8%
回答者 計		78	100.0%

## 第4節 町の空家等対策に関する取組状況

本町において、これまで行ってきた空家等及び住宅等の対策に対する取組状況は以下のとおりである。（R4年度は令和5年1月1日現在）

### (1) 福智町空き家バンク

本町では、平成28年4月より「福智町空き家バンク」の運営を開始。

福智町空き家バンクとは、町内の空地・空家物件の情報を、役場窓口や町公式ホームページなどで本町への定住等を希望する人に発信・紹介することで、安心・安全に売買や賃貸の契約ができる制度である。契約の仲介は、取引条件の明確化やトラブル防止などの観点から、町と協定を結んだ宅地建物取引事業者が担当する。

平成30年度以降の件数は下記のとおり。

(単位：件)

	H30年度	R1年度	R2年度	R3年度	R4年度
登録数	17	17	16	8	7
成約数	16	6	10	7	3

### (2) 空家等に対する補助制度

#### ① 福智町空き家等解消支援事業奨励金制度

町内の空家等の解消を促進し、町民と地域の安心安全の確保及び生活環境の向上を図ることを目的として、空家等の解体又は片付けに要する経費の一部を予算の範囲内で奨励金として交付する制度である。

平成29年9月に本事業を施行したが、初年度は申請なし。平成30年度以降は奨励金を活用した空き家の解体や片付けの件数も増え、空家等の解消に寄与しているものとする。

(単位：件)

	H30年度	R1年度	R2年度	R3年度	R4年度
解体	3	1	9	9	3
片付け	6	5	2	3	3
合計	9	6	11	12	6

### (3) 既存住宅等の活用に対する補助制度

#### ①福智町住宅改修工事補助金制度

町民の快適な住環境の整備及び地域経済の活性化を図ることを目的として、住宅改修（リフォーム）工事を行う場合に、予算の範囲内で経費の一部を補助金として交付する制度である。

平成 27 年 4 月に本事業を施行。平成 30 年度以降の実績は下記のとおり。

(単位：件)

	H30 年度	R1 年度	R2 年度	R3 年度	R4 年度
補助件数	7	8	10	15	13

#### ②福智町木造戸建て住宅耐震改修補助金制度

震災に強いまちづくりに質することを目的として、昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築又は工事着工された木造戸建て住宅等の耐震改修工事を行う場合に、予算の範囲内で経費の一部を補助金として交付する制度である。

平成 27 年 4 月に本事業を施行したが、現在まで補助金を活用した実績がないため、本事業の推進及び周知を進める必要がある。

(単位：件)

	H30 年度	R1 年度	R2 年度	R3 年度	R4 年度
補助件数	0	0	0	0	0

### (4) 空家等に対する苦情や相談等

空家等に対する苦情や相談等が町に寄せられた場合、相談内容に応じて現地調査を実施。調査の結果、空家等と判断された場合は関係課と連携し、所有者等に対して適切な空家等の管理について助言・指導等を行った。

管理不全空家の苦情・相談等の内容の多くは雑草や立木の繁茂に係るものであった。平成 30 年度以降の件数は下記のとおり。

(単位：件)

	H30 年度	R1 年度	R2 年度	R3 年度	R4 年度
苦情・相談件数	12	10	14	25	19
通知文等指導件数	9	5	13	24	14
改善等対応済数	5	3	8	13	6

## **(5) 特定空家等に対する対応**

令和2年度に福智町空家等対策協議会にて審議を行い、協議案件であった4件全てが特定空家等であると認定された。3件は既に解体済みであり、そのうち1件は福智町としては初となる行政代執行を実施して解体を行った。

残る1件については、地域住民の安全性の確保のため、早期解決ができるよう適切かつ迅速な対応を進めている状況である。

## **第5節 空家等対策を進めていく上での主な課題**

本町を取り巻く現状や、これまで行ってきた取組及び空家等実態調査結果等から、空家等対策を進めていく上で、以下のような課題が考察される。

### **(1) 地区別にみた空家等の課題**

#### ①空家等の数が他の地区と比較して多い地区

実態調査の結果から、赤池地区の空家等が全体の40%を占めている。少子高齢化、人口減少の傾向が続いており、今後の空家等の増加が懸念されることから重点的な対策が必要と考えられる。

空家等の多い地域について、その原因は、土地・建物等の物理的な要因、所有者等の意識・属性等に関する要因、市場における流通等に関する要因等が複合的に影響しているため、それぞれの要因に対して効果的な施策を検討する必要がある。

### **(2) 土地・建物等に関する課題**

#### ①老朽化し、管理不全の状態に陥っている建物の存在

現地調査の結果から、「倒壊の可能性があるなど、現況のままの利用は不可能」な状態に陥っている不良度ランクDの建物は町全体で30件確認された。

#### ②利便性の劣る建物の売却の困難性

前面道路が狭く軽自動車等の通行が困難な物件や敷地の間口が狭小な物件等、利便性の劣る空家等は、市場価値が低く流通しにくいいため、空家等として市場に滞留する傾向がある。また、建築基準法における接道義務を満たしていない空家等は建物の建て替えが困難であるため、建て替えが進まず、放置された状態が長く続き、管理不全化するケースが多い。

### (3) 所有者等に関する課題

#### ①相続等による空家等の発生

- ・空家等になったきっかけとして、意向調査の結果では、「相続」をきっかけとした回答が多く見られた。相続した時点では、物件自体は利活用が可能なものの、相続人がそれを利活用出来ないまま放置し、空家等の老朽化が進行してしまう場合もある。また、相続時点から時間が経過することで、権利関係が複雑になるなど売却が一層困難になるおそれもある。相続をきっかけとした空家化の予防を図る対策が必要とされる。

#### ②所有者等の管理や利活用に向けた意識の低下及びノウハウ・情報の不足

- ・意向調査の結果では、所有者等は様々な個人的な事情を抱えているため、管理意識や利活用に向けた意識は必ずしも高くないことがうかがえる。空家等として放置された状態が続き、さらに管理不全な状態が進むことを防ぐためにも空家等の所有者に向けて、管理や利活用に向けた意識を高めるための対策が必要とされる。
- ・町が行っている空き家バンク制度の認知度が依然低い状況であるため、今後空家等の利活用を進めていくにあたっては、町内だけでなく、遠方に居住している所有者等へも空き家バンク制度を一層周知していく必要がある。
- ・建物等を除却して更地にした場合には、固定資産税の住宅用地特例が適用されなくなり、老朽化した空家等の主な所有コストである土地の固定資産税額が増加するため、除却を先送りに行っているケースもあると考えられる。

#### ③高齢等による自力での維持管理や処分の困難性・意欲の低下

- ・空家等に対する管理意識や処分の意向があるものの、高齢の所有者は、管理や売却等の知識の不足、意欲の低下、経済的な事情等の理由により、自力での管理や売却等の処分が困難になるケースがある。
- ・高齢等による自力での解決が困難な場合を想定し、地域福祉事業等と連携した高齢者世帯の住まいの状況把握や、管理事業者等の関係団体と連携した対策の検討が必要とされる。



# 第3章 空家等対策に係る基本的な方針等

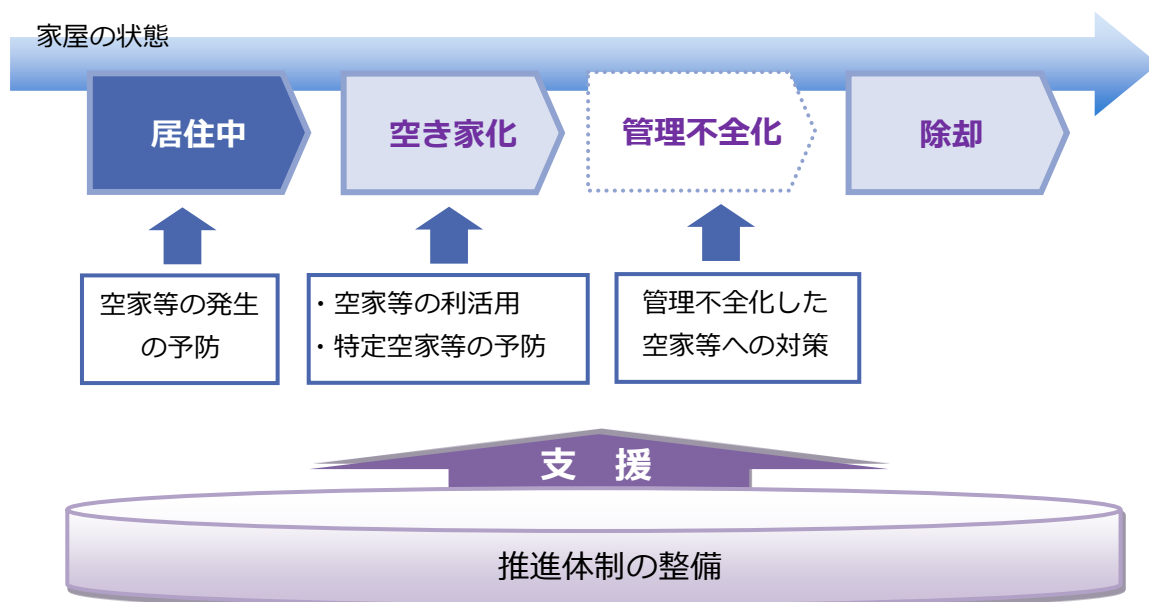
## 第1節 対策の理念

空家等に対する総合的な対策の実施により、地域住民の良好な住環境の保全を図るとともに、魅力的なまちづくりを実現し、地域の活性化、移住・定住の促進を目指す。

## 第2節 対策に関する基本的な方針

空家等対策においては、居住又は使用されないことが常態化して空家等となってからだけではなく、居住又は使用中のものも含め、それぞれの段階に応じた施策が必要となる。各段階における施策は図表20のようなイメージとなる。

図表20：【各段階における施策のイメージ】



## 第3節 各段階の施策に関する町の方針

### (1) 空家等の発生の予防

全国的に相続に伴う問題が空家等の発生の大きな要因の一つとなっており、本町においても同様の傾向にある。高齢者のみの世帯や単身高齢者世帯が増加しているなか、所有者等が存命中の段階から、将来の相続等に備えた事前の準備をしておくことを促すことで、空家等の発生を未然に防ぐ予防策を進める。

### (2) 空家等の適切な管理の推進（特定空家等の予防）

空家等の所有者等の事情は様々で、物件に対する管理意識が高くても、知識不足や高齢等の理由により自力での解決が困難な場合や、また一方、管理意識そのものが低く、周囲の住環境に影響を及ぼしてしまう場合もある。

様々な事情を抱える所有者等に向け、必要な情報を発信することで、自発的に適切な管理をするよう促し、空家等が特定空家等になることを予防する。

### (3) 空家等の利活用

修繕や改修等により利活用が可能な空家等に対しては、所有者等の意欲を喚起し、空き家バンク制度のより一層の充実等、地域資源として有効に活用できる施策を推進する。

しかし、全ての空家等を利活用することは現実的に困難であり、既に周囲に何らかの問題を起こしている蓋然性が高く、除却する以外に解決方法がない物件も存在する。これらについては後述（4）のとおり、所有者等自身による自発的な除却を促す。

## (4) 管理不全化した空家等への対策

管理不全化した空家等の所有者等の特定を進め、町で把握した情報提供などを通じて、所有者等に自主的な管理を促す。また、除却以外に解決方法がない物件については、福智町空き家等解消支援事業奨励金制度の活用を含めて検討しながら、所有者等自身による自発的な除却を促進する。

## (5) 推進体制の整備

空家等に関する施策が効果的に実行できるよう、既存の町内部の組織及び外部団体等との連携・協力体制の強化を図るとともに、新たな体制づくりを検討する。

## 第4節 空家等の調査に関する事項

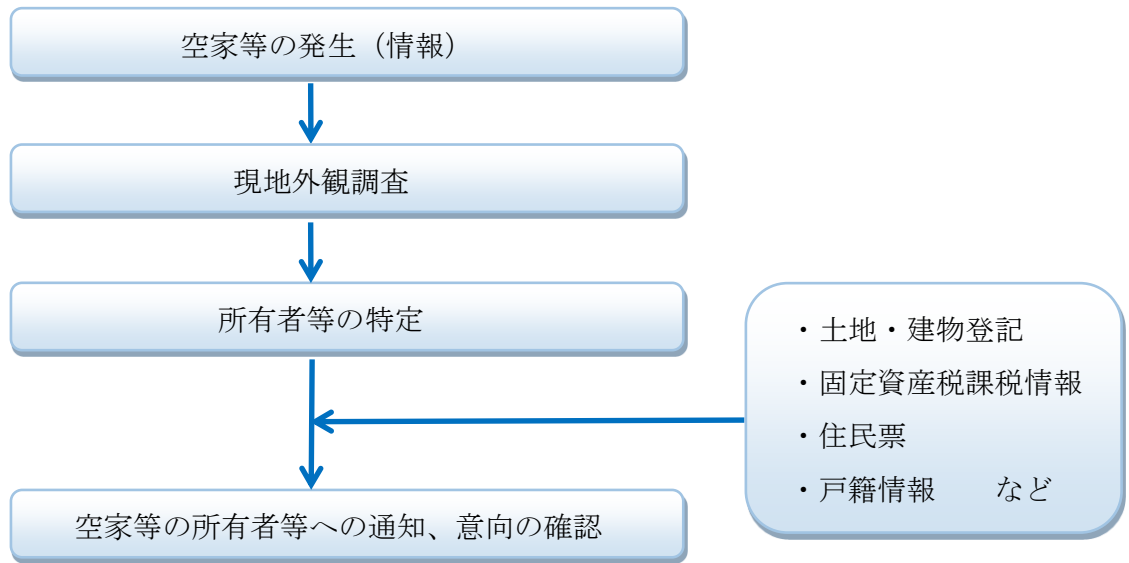
本町は、第2章第2節及び同章第3節のとおり空家等実態調査と意向調査を実施し、両調査結果をデータベースとして整備することで、個々の空家等の状況及び空家等の所有者等に対する支援や対策の情報基盤とするとともに、町全体の傾向の把握を通じて、全庁的な空家等対策のための基礎資料としている。

今後も、以下の方法で町内の空家等の状況を継続的に把握し、必要に応じて現地外観調査、所有者特定、意向調査を実施するとともに、データベースを適宜更新していくための体制を構築する。

### ■空家等の把握のための情報収集、調査

継続した情報収集	・町民等からの相談・苦情情報に基づく情報収集 ・庁内関係各課で把握した空家等情報の収集 等
定期的な調査	・各事業者等からの空家等情報の収集 ・自治会等からの空家等情報の収集 等

■空家等の対策の実施に必要な調査の流れ



## 第4章 空家等に対する施策

### 第1節 空家等の発生の予防

#### (1) 空家等の所有者等への情報提供

空家等の適切な管理は、第一義的には所有者等の責任において行われるべきものであり、管理不全により周辺住民等へ危害を与えてしまった場合には、所有者等は責任を問われることになる。

そこで、広報紙、ホームページ、チラシ、パンフレット等を活用し、空家等の所有者等に対し、空家法の周知に努め、自身の負うべき責務や空家等を放置することによる周囲への影響や問題点等、適正管理を行うことの重要性を分かりやすく伝えて、空家等に対する自主的な適正管理を促していく。

また、空家等の所有者等の多くは高齢者であり、少子高齢化の進行により今後ますます空家等の問題は、深刻化することが予想される。このような空家等の所有者等に対し、空家等の適正管理等の情報提供を行うことについて検討していく。

#### (2) 空家等の所有者等からの相談窓口の充実

空家等の所有者等からの様々な相談に適切に対応するため、防災管理・管財課を空家等に関する総合相談窓口とし、庁内の関係部署との連携した対応や専門家による空家等の個別相談をより充実させ、新たな空家等の発生抑制に努めていく。

空家等の管理・活用方法のほか、本町においても空家等の発生の大きな要因の一つとなっている相続問題への事前の備えとして、生前相談の必要性を広めるなど、新たな空家等の発生を予防するための情報提供を行う。

#### (3) 空家等の発生の予防に関する各種制度の周知

空家等の発生予防に関する各種制度の周知を行い、管理不全空家の発生を抑制する。

##### ①法定相続情報証明制度

法務局に法定相続人に関する情報を一覧図にした「法定相続情報一覧図」の保管を申し出ることにより、以後5年間、無料で法務局の証明がある法定相続情報一覧図の写し（法定相続情報証明）の交付を受けることができる制度をいう。

これにより、相続による不動産の登記の申請手続のほか、預貯金の相続、保険金の請求、保険の名義変更等の際に、被相続人（故人）の出生から死亡までの戸籍謄

本など相続を証明する書類一式を提出する必要がなくなり、手続をスムーズに行うことができるようになる。

## ②空家等の譲渡所得の3,000万円特別控除の周知

空家等の発生を抑制するための特例措置として、相続の日から3年を経過する日の属する年の12月31日までに、被相続人の居住用に使用されていた家屋を相続した相続人が、当該家屋（耐震性のない場合は耐震リフォームをしたものに限り、その敷地を含む。）又は取壊し後の土地を譲渡した場合には、当該家屋又は土地の譲渡所得から3,000万円の特別控除を受けることができる制度が設けられていることから、この制度の周知を行う。

※ 適用期間：令和5（2023）年12月31日までの譲渡

## ③不動産登記制度の見直し（主なものを抜粋）

### ●相続登記の申請の義務化（令和6年4月1日施行）

相続（遺言による場合を含む。）により不動産を取得した相続人は、相続により所有権を取得したことを知った日から3年以内に相続登記の申請をすることが義務付けられる。また、遺産分割協議の成立により、不動産を取得した相続人は、遺産分割協議が成立した日から3年以内に、その内容を踏まえた登記の申請をしなければならないこととされる。

なお、正当な理由がないにもかかわらず申請をしなかった場合には、10万円以下の過料が科されることがある。

### ●住所変更登記等の申請の義務化（令和8年4月28日までに施行）

所有権の登記名義人に対し、住所等の変更日から2年以内に変更登記の申請をすることが義務付けられる。

なお、正当な理由がないにもかかわらず申請をしなかった場合には、5万円以下の過料が科されることがある。

### ●相続土地国庫帰属制度（令和5年4月27日施行）

相続（遺言による場合を含む。）により土地の所有権を取得した相続人が、土地を手放して国庫に帰属させることを可能にする制度であり、国庫に帰属された土地は、普通財産として、国が管理・処分する。

通常の管理又は処分に当たり過大な費用や労力が必要となる土地に該当しない土地が対象となり、審査手数料のほか、国庫への帰属について承認を受けた場合には、負担金（10年分の土地管理費相当額）を納付する必要がある。

## 第2節 空家等の適切な管理の推進（特定空家等の予防）

### （1）所有者等の意識の啓発

様々な情報媒体を活用し、空家法の認知度を上げるとともに、所有者等に対し、空家等を放置することによる周囲への影響や問題点、適正管理を行うことの重要性等を分かりやすく伝え、物件に対する自主的な適正管理を促す。

- 広報紙、ホームページにおける町民への周知
- チラシ・パンフレット等による情報発信
- 固定資産税の納税通知書を送付する際にチラシ等を同封

### （2）相談体制の整備等

空家等の発生の予防と同様、防災管理・管財課が総合相談窓口として対応する。対応内容については、経過等を記録し、当課や関係部署、関係団体に情報を共有する。

また、専門的な内容等の相談には、庁内の関連部署や外部専門団体への取り次ぎがスムーズに行えるように町の相談体制を整備する。

更に、相続をはじめとする法律相談や住まいに関する悩み等、専門家による相談会等を周知していく。

当課においては主に以下の内容について情報提供等の技術的支援を行う。

#### 【空家等について】

- 空家等のままにしておくのはいけないことなのか
- 相続したがそのままになっている・困っている
- 「空家等対策の推進に関する特別措置法」とは何か
- 福智町から通知が届いたがどう対応すればいいのか 等

#### 【維持管理について】

- 維持管理方法を具体的に教えてほしい
- 何をどの程度行えばよいか
- 遠方で管理できないため業者を紹介してほしい
- お金がかかるので最低限すべきことを教えてほしい 等

.....

【利活用方法について】

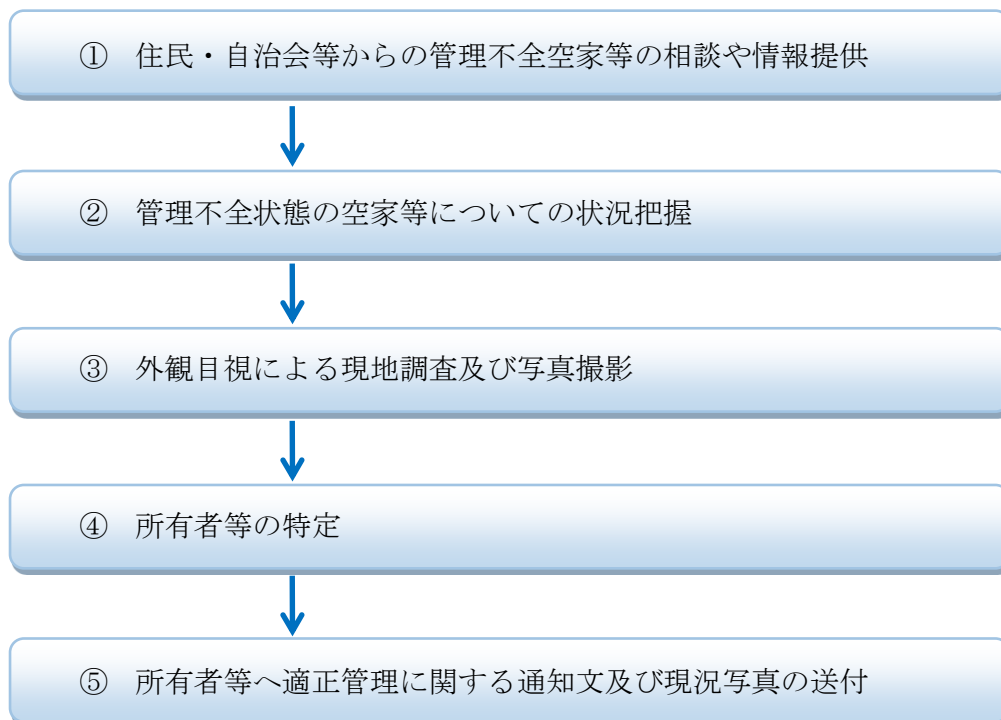
- 売りたいので、福智町内の業者団体や窓口を教えてください
  - 貸したいので、福智町内の業者団体や窓口を教えてください
  - 空き家バンク制度の詳細を教えてください 等
- .....

### (3) 田川地区シルバー人材センターや町内業者と連携した空家等の管理

町が所有者等から空家等の管理について相談を受けた際、空家等の管理ができる事業者として田川地区シルバー人材センターや町内業者の情報を提供し、空家等の敷地内の草刈り、除草及び清掃、樹木の伐採、剪定等を実施することにより適正な空家等の管理を促進する。

### (4) 管理不全状態の空家等に対する初期対応

地域住民や自治会等から管理不全状態の空家等の相談や情報提供があった場合は、以下の手順で、所有者等による空家等の適正管理の促進に努める。





## 第3節 空家等の利活用

### (1) 民間による利活用への誘導・支援等

#### ①民泊等の活用可能性に関する検討

住宅以外の用途への活用方法として、「民泊」サービスへの空家等の利活用が考えられる。本町においても、館業法、建築基準法、消防法、旅行業法等の現行法との関係や民泊サービスの実態や観光客等の宿泊ニーズ、地域の理解等を踏まえた上で、今後検討を進めていく。

#### ②民間団体等に関する支援

NPO等の市民活動団体や民間事業者等と連携した地域の活動拠点、コミュニティスペース、社会福祉施設、子育て支援施設等への空家等の利活用の中には、まちづくりや地域福祉の向上に繋がる事例も多くあり、地域の状況を踏まえ、空家等の利活用に係るこのような取組を積極的に支援する。

#### ③その他既存住宅・リフォーム市場の活性化等に関する支援

現在、国土交通省を中心に、既存住宅・リフォーム市場の活性化に向けた取り組みが進んでおり、既存住宅インスペクションや住宅リフォーム事業者団体登録制度等が推進されている。

また、高齢者・障がい者・子育て世帯等の住宅の確保に配慮が必要な方、いわゆる住居確保要配慮者向けに、空家等を提供する民間賃貸住宅や空家等を活用した新たな住宅セーフティネット制度等もスタートするなど、今後、国や民間でさまざまな空家等の利活用を促進するサービスの誕生が予想される。

これら施策を町内でスムーズに展開できるように、施策の状況を注視し体制を整える。

### (2) 行政による利活用に関する方針

#### ①空き家バンクの周知

本町では、売買、賃貸希望の空家等の情報をホームページで公開し、利用希望者とのマッチングを行う「空き家バンク制度」を実施しており、今後、ホームページやパンフレット、窓口での説明等を通じて、さらに、この制度の広い周知を図る。

## ②地域資源として良好な空家等の再生支援を検討

地域住民から、地域交流、地域活性化、福祉サービスの拠点など地域貢献のための施設として利活用したいとの要望がある空家等については、所有者等の意向を踏まえ、地域住民に情報を提供し、利活用のマッチングを図る。

また、町の中心部である金田商店街周辺や歴史的風土が残る上野地区等のまちづくりの拠点となりうる地域については、行政のみならず民間団体等による空家等の利活用を促進し、地域の活性化に寄与する。

## ③空家等の公共的スペースとしての活用

移住定住促進事業用の建物として活用する案や、災害時の被災者に対する応急仮設住宅として活用する案、建物が密集した市街地の取組として建物を除却した後の跡地を整備して地域の防災広場として活用する案等、地域社会及び地域住民と協同した公共的スペースとしての活用について検討する。

# (3) 補助金等による活用促進

## ①国・県の制度紹介

被相続人居住用財産（空き家）の譲渡所得特別控除等、既に実施されているもの以外の制度についても、今後の国・県の動向を注視し、必要に応じて制度の紹介や情報提供に努めることとする。

## ②福智町独自の補助金等についての検討

すでに実施している福智町空き家等解消支援事業奨励金事業や福智町住宅改修工事補助事業について、引き続き制度の周知及び推進に努め、状況に見合った見直しを随時行っていく。

福智町木造戸建て住宅耐震改修補助事業については、現在は居住者がいることが要件の一つとなっているが、本事業の活用実績がないため、住宅施策の推進のためにも要件の緩和等も含め検討する。

また、国・県の動向に即して、除却費等さらなる補助事業や税金の減免等の実施を検討する。

## **第4節 管理不全化した空家等への対策**

### **(1) 管理不全空家等の所有者等への情報提供・支援**

管理不全な空家等を放置し続けることにより、周辺への悪影響や緊急の対応が必要となる事態が発生する。そのような事態に陥ることがないように、所有者等に対して、適正管理の対応を求める通知書等の送付を継続して行う。

また、所有者等自身による除却等を行うことが必要であるが、状況に応じて「福智町空き家等解消支援事業奨励金制度」の活用についても周知を行う。

### **(2) 老朽危険家屋等の固定資産税の取扱いについての検討**

老朽化し危険な空家等の解体や除却が進まない原因の一つとして、「空家等を解体すると土地の税金が上がる」という固定資産税の仕組みがあると言われており、本町でも所有者意向調査において同様の趣旨の回答が散見された。

こうしたことから、固定資産税が増えることで空家等の解体を躊躇する事態を防ぎ、老朽化し危険な空家等の解体や除却を促進するため、老朽危険家屋等の除却後の土地に対する固定資産税を減免する要綱の新設について検討を行う。

### **(3) 特定空家等への措置**

特定空家等は、適切な管理が行われず地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしていることから、福智町長は地域住民の生命、身体、財産の保護を図り、また、健康で健全な生活環境の保全を図るため、必要な措置を講じる。

特定空家等の判断及び措置その他の対処に際しては、「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）に示す基準を十分に考慮し、判断については慎重に対処するため、福智町空家等対策推進協議会において検討・協議し、福智町長が決定する。

また、措置については、空家法および「特定空家等対応要領」に基づいて実施するものとする。

## ●特定空家等に対する措置の手順

特定空家等と判断した場合には、以下の手順により空家法に基づく措置を実施する。  
しかしながら、これらの措置については、強い公権力の行使が含まれることから、措置を実施する際には、その都度、庁内関係部署及び福智町空家等対策推進協議会で慎重に検討したうえで、判断する。

### ① 所有者等の事情の把握

所有者等の特定はもとより、所有者等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等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、記録する。

また、場合によっては、把握した当該特定空家等の所有者等の事情を考慮し、具体的な対応方策の検討や情報提供を行う。

### ② 立入調査

福智町長は、特定空家等の措置（助言・指導、勧告、命令、代執行）を実施する場合、必要な限度において、職員又はその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査を実施させることができる。

この立入調査は、外観目視による調査では足りず、敷地内に立ち入って状況を観察し、建物に触れるなどして詳しい状況を調査し、必要に応じて内部に立ち入って柱や梁等の状況を確認する必要がある場合に実施する。なお、立入調査は、必要最小限度の範囲で行う。

また、立入調査結果が、必ずしも特定空家等の措置に結びつかなくとも、特定空家等に該当する可能性があるか認められるか否か、当該空家等に対する措置を講ずる必要があるか否か、あるとすればどのような内容の措置を講ずるべきか等を確認しようとする場合にも実施する。

一方、当該空家等の敷地内に立ち入らずとも目的を達成し得る場合には、立入調査は実施しない。

なお、立入調査を行おうとする場合には、その5日前までに、当該空家等

の所有者等にその旨を通知する。しかし、所有者等に対し通知することが困難である場合はこの限りではない。

### ③ 特定空家等の判断および認定

特定空家等の判断に際しては、『「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）』（国土交通省）及び『「特定空家等」の判断の参考となる基準』（福岡県空家対策連絡協議会）等に示す基準を十分に考慮し、特定空家等に該当するかを慎重に判断する。

特定空家等に認定するかどうかの判断については慎重に対処するため、福智町空家等対策推進協議会において十分に検討・協議を行い、福智町長が決定する。

また、特定空家等に認定した場合は、所有者等に対して当該空家が特定空家等に認定された旨の通知を行うものとする。

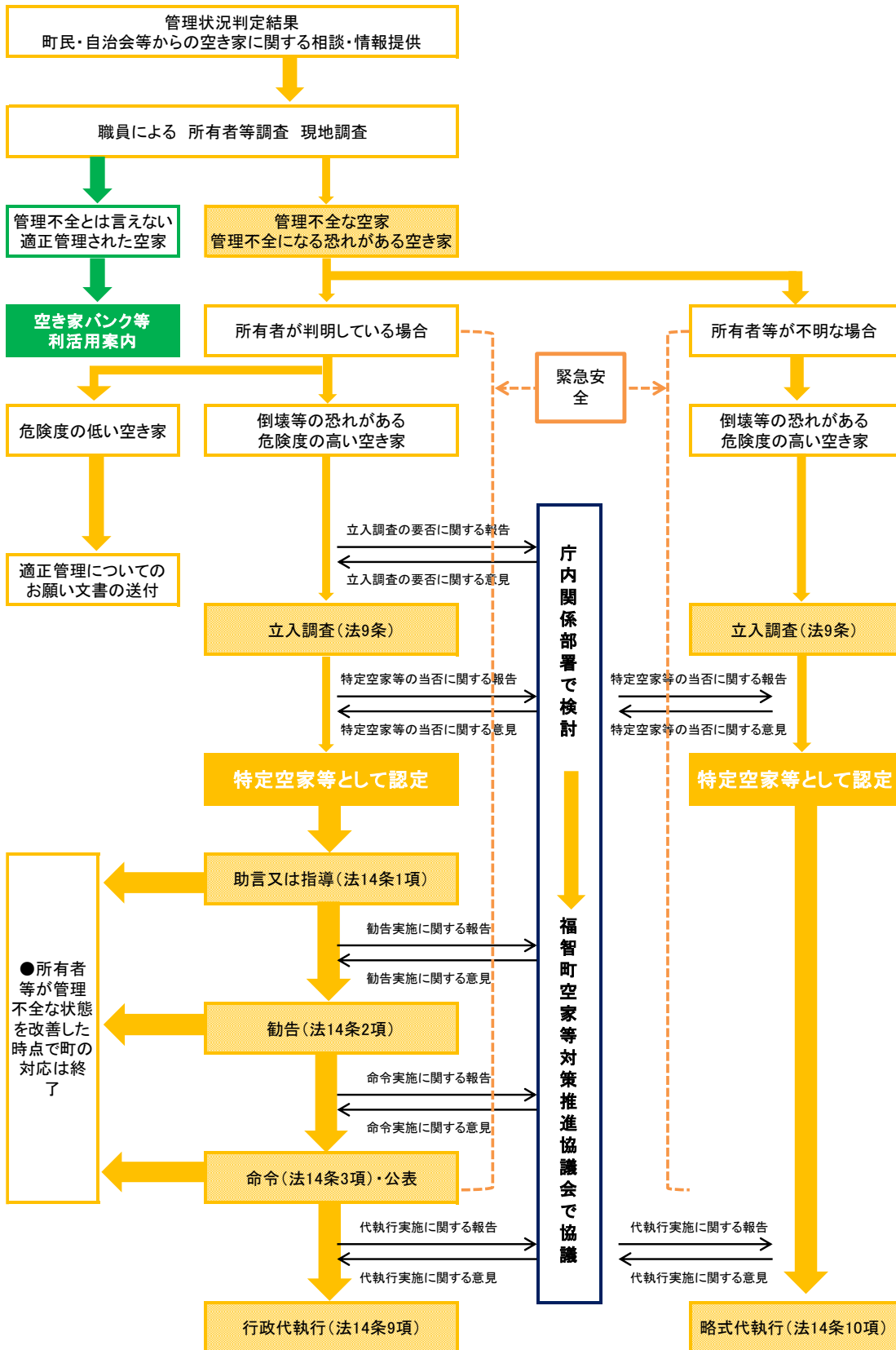
#### ④ 措置

以下の手順により、空家法及び「特定空家等対応要領」に基づいて措置を実施する。

<p>助言 又は指導</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 当該特定空家等の状況が改善されていない場合、福智町長は所有者等に対し、相当な猶予期限を定めて破損箇所などの状況又は立入調査により把握した状況について改善を講ずるよう助言又は指導を行う。</li> <li>● 福智町長が助言又は指導を行った場合、防災管理・管財課は庁内関係部署及び福智町空家等対策推進協議会で当該助言又は指導が適切に行われた事を報告する。</li> </ul>
<p>勧告</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 福智町長は、助言又は指導を行った後、相当な猶予期限が経過しても改善が見られない場合は、相当な猶予期限を定めて助言又は指導の内容を講ずるよう勧告を行う。</li> <li>● 防災管理・管財課は、勧告に際しては、まず、相当の猶予期限が経過したことを確認する。次に、庁内関係部署及び福智町空家等対策推進協議会に対し当該特定空家等が助言又は指導を行っても改善されていない状況を報告するとともに、庁内関係部署及び福智町空家等対策推進協議会から勧告の要否及び勧告内容について意見を求める。</li> <li>● 勧告を行う場合は、固定資産税等の住宅用地の特例が適用されなくなることから、税担当部局と十分な調整を行うとともに、所有者等にもその旨を通知する。</li> <li>● 福智町長が勧告を行った場合、防災管理・管財課は庁内関係部署及び福智町空家等対策推進協議会で当該勧告が適切に行われた事を報告する。</li> </ul>
<p>命令</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 福智町長は、勧告を行った後、相当な猶予期限が経過しても改善が見られない場合で、特に必要と認めた場合は、所有者等に対して相当な猶予期限を定めて措置を講ずるよう命じる。</li> <li>● 防災管理・管財課は、命令に際しては、まず、相当の猶予期限が経過したことを確認する。次に、庁内関係部署及び福智町空家等対策推進協議会に対し当該特定空家等が勧告を行っても改善されていない状況を報告するとともに、庁内関係部署及び福智町空家等対策推</li> </ul>

	<p>進協議会から命令の要否及び命令内容について意見を求める。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 福智町長は、命令する場合には、空家法第 14 条第 4 項から第 8 項及び第 11 項から第 13 項の規定に基づき実施する。</li> <li>● 福智町長が命令を行った場合、防災管理・管財課は庁内関係部署及び福智町空家等対策推進協議会で当該命令が適切に行われた事を報告する。</li> </ul>
標識設置・ 公示	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 命令をした場合においては、当該命令に係る特定空家等に標識の設置し、その旨を公示しなければならない。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げることはできない。</li> </ul>
戒告	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 命令をした場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法の規定に基づき、所有者等が為すべき行為を所有者等に代わり行う旨を戒告する。</li> </ul>
代執行	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 福智町長は、命令の措置が履行されないときや履行しても十分でない場合等に、行政代執行法（昭和 23 年法律第 43 号）の規定に基づき、所有者等が為すべき行為を所有者等に代わり行う。【行政代執行】</li> <li>● また、所有者等が確知できない場合は、法第 14 条第 10 項の規定に基づき措置を実施する。その場合は、その措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。【略式代執行】</li> <li>● 防災管理・管財課は、代執行に際しては、まず、相当の猶予期限が経過したことを確認する。次に、庁内関係部署及び福智町空家等対策推進協議会に対し、当該特定空家等が命令を行っても命令の措置が履行されていない状況を報告するとともに、庁内関係部署及び福智町空家等対策推進協議会から代執行の要否及び代執行内容について意見を求める。</li> <li>● 福智町長が代執行を行った場合、防災管理・管財課は庁内関係部署及び福智町空家等対策推進協議会で当該代執行が適切に行われた事を報告する。</li> </ul>

図表 21：【福智町 特定空家等に対する措置のイメージ図】





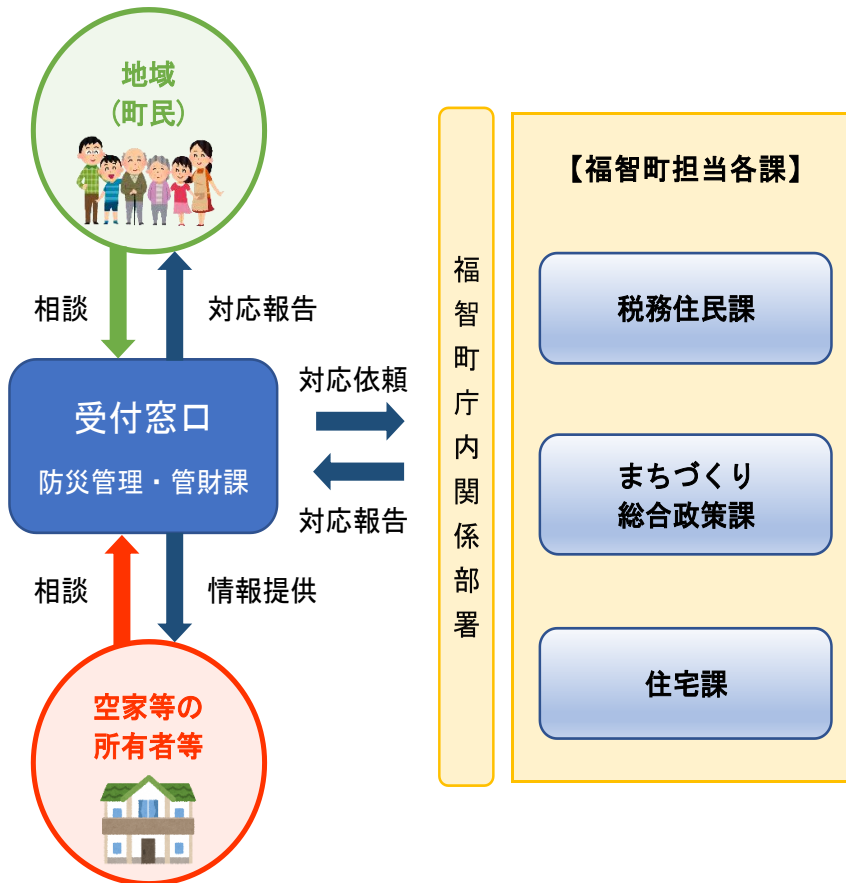
## 第5節 推進体制の整備

本町においては、庁内関係部署の連携を深めるとともに、平成29年1月に設置した福智町空家等対策推進協議会の運営により、担当部署、専門家団体、事業者、地域団体等との協力体制を構築して空家等対策を円滑かつ効果的に推進する。

### (1) 福智町関係部署の連携

空家等に関する相談窓口を防災管理・管財課に一元化し、関係部署と連携しながら問題の解決・改善に努める。

図表 22：【福智町関係部署 組織体制イメージ】



【福智町関係部署】

担当課	主な役割
防災管理・管財課	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空家等の適正管理に関する事項</li> <li>・福智町空家等対策推進協議会に関する事項</li> <li>・空家等の解消に向けた奨励金に関する事項</li> <li>・警察、消防との連携に関する事項</li> </ul>
税務住民課	<ul style="list-style-type: none"> <li>・所有者不明に係る戸籍等に関する事項</li> <li>・所有者不明に係る固定資産課税情報の活用による空家等の所有者情報に関する事項</li> <li>・特定空家等への勧告による住宅用地特例の適用除外に関する事項</li> <li>・不法投棄、廃棄物に関する事項</li> </ul>
まちづくり総合政策課	<ul style="list-style-type: none"> <li>・定住促進事業との連携、空家等の活用に関する事項</li> <li>・空き家バンク制度に関する事項</li> <li>・地域振興に関する空家等利活用に関する事項</li> </ul>
住宅課	<ul style="list-style-type: none"> <li>・定住促進事業との連携、空家等の活用に関する事項</li> <li>・空家等を活用したリフォーム助成金に関する事項</li> </ul>

## (2) 福智町空家等対策推進協議会の組織体制及び役割

空家法第7条に規定する協議会を設置・運営する。

名称	福智町空家等対策推進協議会
趣旨	空家等対策計画の策定及び変更や特定空家等に対する措置の方針に関する協議等を行うため、福智町長のほか空家等対策に関し専門的な知識及び経験を有する者及びその他空家等の適正な管理及び活用に関し、町長が必要と認める者をもって構成する。
所掌事項	次に掲げる事項を所掌する。 (1) 空家等対策計画の策定及び変更に関すること。 (2) 特定空家等の認定に関すること。 (3) 特定空家等に対する措置の方針に関すること。 (4) その他、空家等対策に必要と認められる事項に関すること。
任期	任期は2年間とし、再任を妨げない。ただし、補欠の委員の任期は、その前任者の残任期間とする。
構成	平成29年1月1日に設置された福智町空家等対策推進協議会は、委員9名以内で組織し、福智町長のほか、地域住民代表者、専門家、学識経験者等から次のとおり構成されている。  会長 福智町長 委員 地域住民代表（福智町区長会） 委員 地域住民代表 （福智町民生委員・児童委員協議会会長） 委員 学識経験者（福岡県弁護士会北九州部会） 委員 学識経験者（土地家屋調査士） 委員 学識経験者（一級建築士） 委員 学識経験者（福智町社会福祉協議会事務局長） 委員 学識経験者（福智町文化連盟会長） 委員 学識経験者（福岡法務局田川支局職員）

### (3) 関係団体等との連携

空家等に関する相談に適切に対応するため、県・近隣市町村及び関係団体、民間の関係機関等との連携及び協力のもと空家等対策を実施する。

関係団体等	連携及び協力
県及び近隣市町村等	福岡県空家対策連絡協議会等における情報提供及び情報共有
弁護士・司法書士・土地家屋調査士・不動産鑑定士等	相続に関する相談及び調査、財産の所有権移転手続き、利活用の相談等
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
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、耐震判断などの技術的な対応等
警察	危険回避のための対応等
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
法務局	土地及び家屋の登記情報の提供等

## 第6節 近隣住民等からの空家等に関する相談への対応

所有者等以外の近隣住民等からの空家等と思われるものに関する問い合わせについても、防災管理・管財課を総合窓口とし、一元的に対応する。防災管理・管財課においては、主に以下の内容等について情報収集や情報提供等を行う。

---

### 【主な相談内容】

- 空家等の管理状態に関すること
  - 空家等の敷地の管理状態に関すること
  - 空家等の所有者等に関すること 等
- 

## 第7節 その他空家等対策の実施に関して必要な事項

本計画期間中は、福智町内における空家等の管理状況の推移及び空家等の数の増減状況等と、地域情勢の変化等を総合的に評価・検証し、適正な進行管理を行う。その上で、法令及び国の補助制度等の改正や、実施した施策の効果や社会状況の変化等により、必要に応じて変更を検討する。

変更する場合は、庁内関係部署及び福智町空家等対策推進協議会での協議、パブリックコメント等を行い、広く意見を求める。