

水巻町空家等対策及び
所有者不明土地等対策計画

令和6年3月
水巻町

水巻町空家等対策及び所有者不明土地等対策計画

目 次

第1章 空家等対策及び所有者不明土地等対策計画の趣旨	1
1. 背景と目的	
2. 計画の期間	
3. 計画の対象	
(1) 対象地区	
(2) 対象とする家屋等及び所有者不明土地等の種類	
4. 計画の位置付け	
第2章 地域及び空き家等の現状	3
1. 人口・世帯数等	3
(1) 人口・世帯数の推移	
(2) 高齢者人口及び世帯数の推移	
(3) 人口動態の推移	
2. 空き家等の現状	7
(1) 住宅・土地統計調査における住宅総数と空き家数	
① 全国の状況	
② 町の状況	
(2) 空き家実態調査における空き家の推移	
(3) 空き家所有者等へのアンケート調査の実施	
①調査の目的	
②アンケート対象	
③空き家アンケート調査結果の分析	
③-1 空き家の利用状況	
③-2 空き家の管理状況	
③-3 空き家が適正に管理されていないことについての所有者等の認識	
③-4 当該空き家の今後の活用意向	
③-5 空き家バンクの利用意向	

- ③-6 アンケート結果から見える課題
- (4) これまでの空き家等対策の実施状況と課題

第3章 空き家等対策及び所有者不明土地等対策の基本方針・・・・・・・・・・17

- 1. 基本方針・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・17
- 2. 施策の体系・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・18

第4章 空き家等対策及び所有者不明土地等対策の具体的な施策・・・19

1. 具体的な施策

(1) 基本方針1 適切な管理の促進・・・・・・・・・・・・・・・・・・19

- ① 所有者等への啓発
- ② 相談体制の充実
- ③ 空き家データベースの整備・更新
- ④ 外部の機関等との連携

(2) 基本方針2 利活用の推進・・・・・・・・・・・・・・・・・・23

- ① 空き家バンク制度の充実
- ② 住宅の良質化事業（耐震診断・補強・省エネ）の促進
- ③ 空き家等及び除却した空き家等に係る跡地利用の推進
- ④ 除却のための町補助制度の周知・支援

(3) 基本方針3 問題のある空き家等への対処・・・・・・・・・・25

- ① 所有者等への情報提供・助言
- ② 管理不全空き家等の認定・措置
 - ②-1 管理不全空き家等の認定基準
 - ②-2 管理不全空き家等に対する措置
- ③ 特定空き家等の認定・措置
 - ③-1 特定空き家等の認定基準
 - ③-2 特定空き家等に対する措置
- ④ 管理不全空き家等及び特定空き家等に対する税制上の措置

(4) 基本方針4 所有者不明土地等への措置・・・・・・・・・・・・・・・・・・27

- ①低未利用土地の適正な利用及び管理の促進、その他所有者不明土地の発生の抑制のために講ずべき施策
- ②所有者不明土地の確知所有者に対する情報の提供又は助言及び所有者不明土地の管理の適正化を図るために講ずべきその他の施策
- ③所有者不明土地等の利用の円滑化等を図るための体制の整備

2. 庁内の組織体制及び役割・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・28

本計画における「空き家」と「空家」の使い分けについて

【空き家】一般的に用語として用いる際に使用します。

【空家】空家等対策の推進に関する特別措置法に定義されているものとして用いる際に使用します。

第 1 章 空家等対策及び所有者不明土地等対策計画の趣旨

1. 背景と目的

近年、地域における人口減少や高齢化、既存の住宅・建築物の老朽化、社会的ニーズの変化、産業構造の変化等に伴い、居住その他の使用がなされていない空き家等が年々増加してきています。適切な管理ができていない空き家等は、安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等多岐にわたる問題を生じさせ、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしています。また、空き地についても、適切な管理が行われずに周辺地域に悪影響を与えているものが年々増加してきています。特に、低未利用土地（土地基本法（平成元年法律第 84 号）第 13 条第 4 項に規定する低未利用土地をいう。）や不動産登記情報で所有者が分からない土地又は所有者が判明しても所有者に連絡がつかない土地（令和 4 年 11 月 1 日に施行された「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法の一部を改正する法律（以下「所有者不明土地法」という。）」第 2 条第 1 項に規定する所有者不明土地をいう。以下総称して「所有者不明土地等」という。）は、管理不全状態になりやすいことから、管理の適正化と利用の円滑化は喫緊の課題です。

本町では、平成 27 年 5 月に完全施行された「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「特措法」という。）」に基づき、平成 31 年 3 月に「水巻町空家等対策計画」を策定しました。その中で、空家等問題についての本町の基本的な考え方を明確にし、問題のある空家等への対応や空家等を増やさないための方策を体系化することにより、安全・安心な生活環境を確保するなど、各種施策に取り組んでいるところです。このたび、水巻町空家等対策計画の期間満了に伴い、令和 3 年度に実施した「空家等実態調査」及び令和 4 年度に実施した「空き家所有者等へのアンケート調査」等のこれまでの本町の取組を振り返り、整理を行いました。

今後の本町の取り組みは、空き家や所有者不明土地等の所有者及びその所在の探索等といった空き家対策と所有者不明土地対策に対して一体的に取り組むことが、これらの適切な管理や活用を図る上でより効果的であると考えます。そのため、これまでの取り組みを継続的に実施すると同時に、令和 5 年 12 月に改正された特措法、同法第 22 条 16 項に基づく「管理不全空家等及び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」、「所有者不明土地法」などを踏まえ、空家等対策及び所有者不明土地等対策を総合的かつ計画的に実施するため、「水巻町空家等対策及び所有者不明土地等対策計画」を新たに策定します。なお、本計画については、国の空家等政策及び所有者不明土地等政策の動向や社会情勢の変化などを踏まえ、必要に応じて適宜見直しを行うこととします。

2. 計画の期間

令和 6 年度から令和 10 年度までの 5 年間とします。

3. 計画の対象

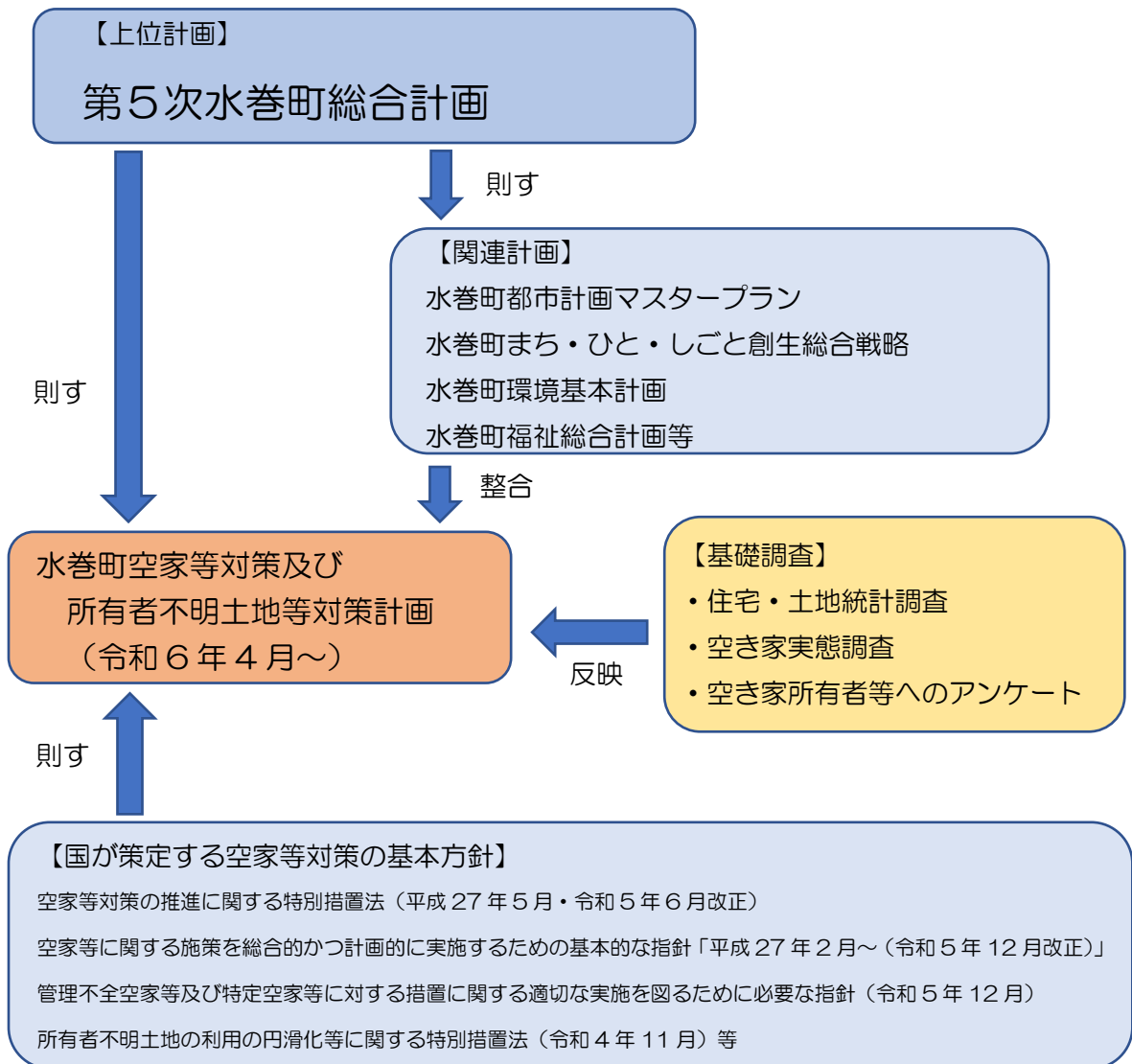
本計画の対象地区並びに対象とする家屋等及び所有者不明土地等の種類は次のとおりとします。

(1) 対象地区 水巻町全域

(2) 対象とする家屋等及び所有者不明土地等の種類 特措法第2条第1項に規定する空家等、土地基本法第13条第4項に規定する低未利用土地及び所有者不明土地法第2条第1項に規定する所有者不明土地

4. 計画の位置付け

本計画は、特措法第7条に規定する空家等対策計画及び所有者不明土地法第45条に規定する所有者不明土地対策計画として策定するもので、他の関連する計画との整合性を図り、国が策定する空家等対策の基本方針等に則しながら策定します。

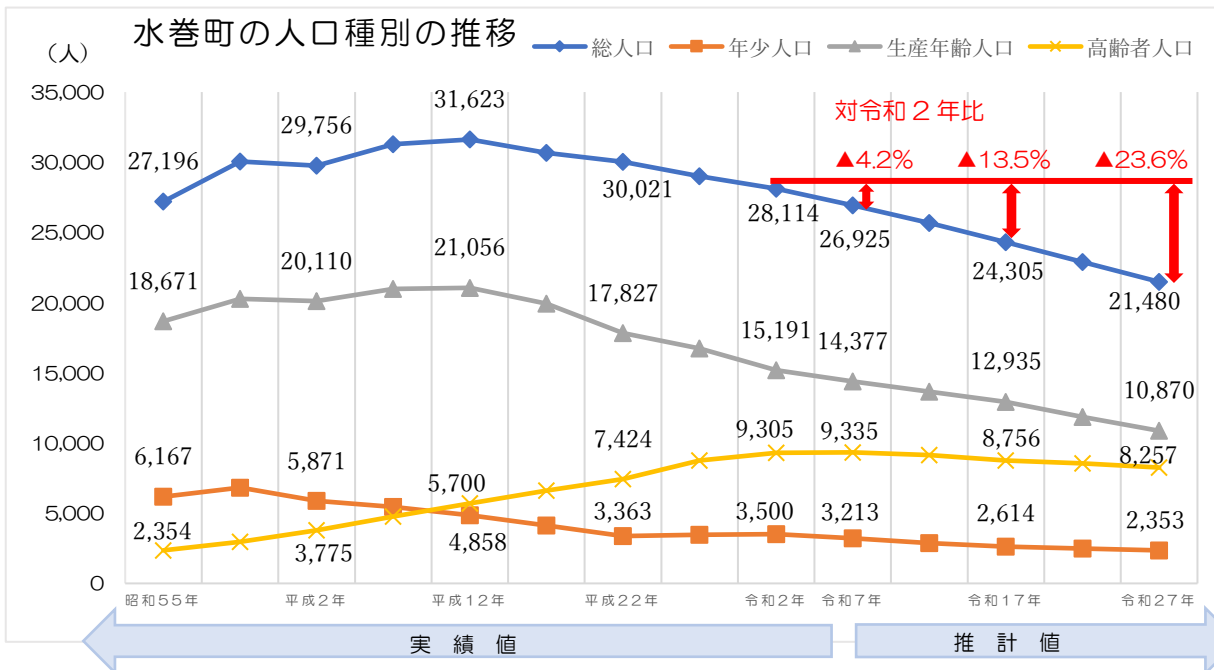
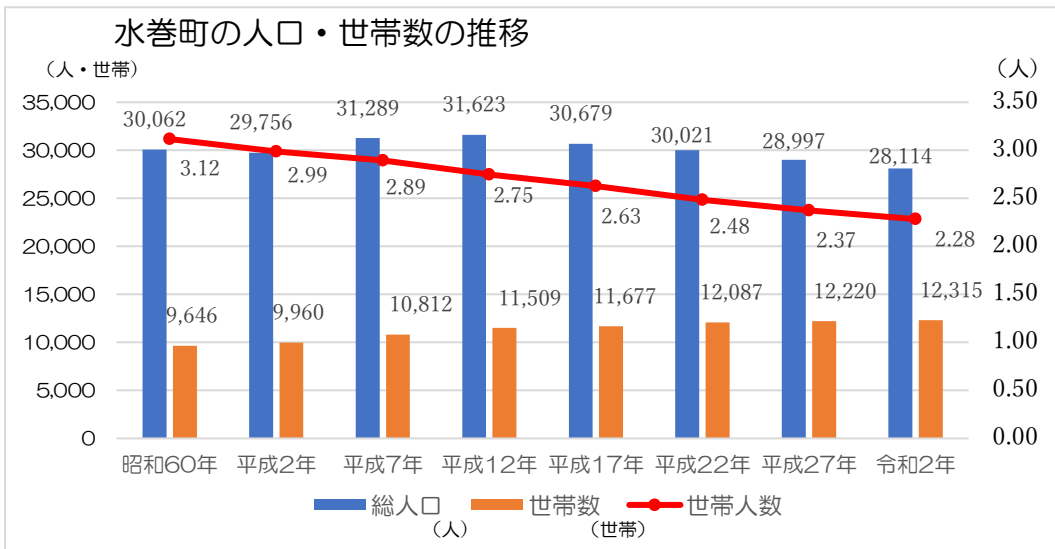


第2章 地域及び空き家等の現状

1. 人口・世帯数等

(1) 人口・世帯数の推移

国勢調査によると水巻町の人口は、平成12年をピークに人口減少の一途をたどり、令和7年には令和2年と比較して95.8%、令和17年には86.5%、令和27年には76.4%となると予測されています。一方で世帯数は緩やかに増加し続けていることから、核家族化の進行などにより1世帯当たりの世帯人数が減少していることがうかがえます。



【出典】 国勢調査 国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口」

※国勢調査の年齢別人口は年齢・国籍不詳の人口が除かれています。そのため総人口の数値と一致しない場合があります。

(2) 高齢者人口及び世帯数の推移

本町の高齢者人口及びその割合を示す高齢化率は増加傾向にあります。同時に 65 歳以上夫婦のみの世帯数及び高齢者単身の世帯数も同様です。

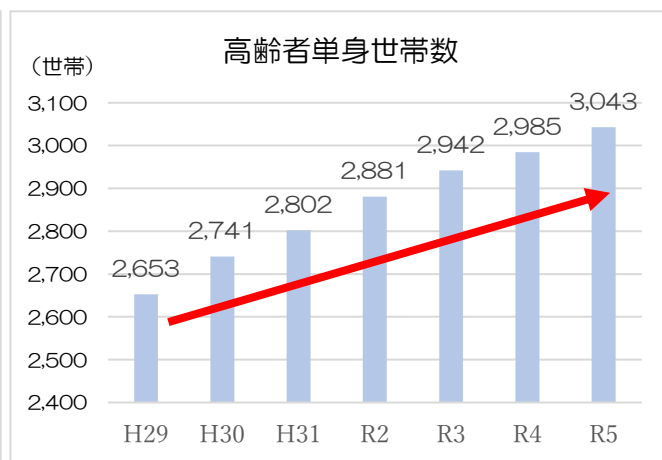
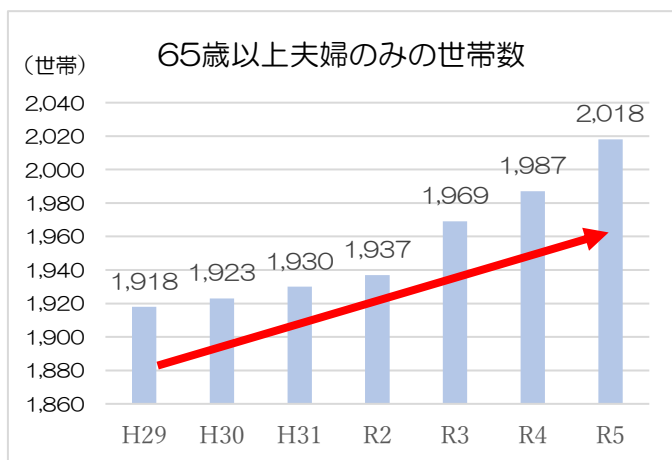
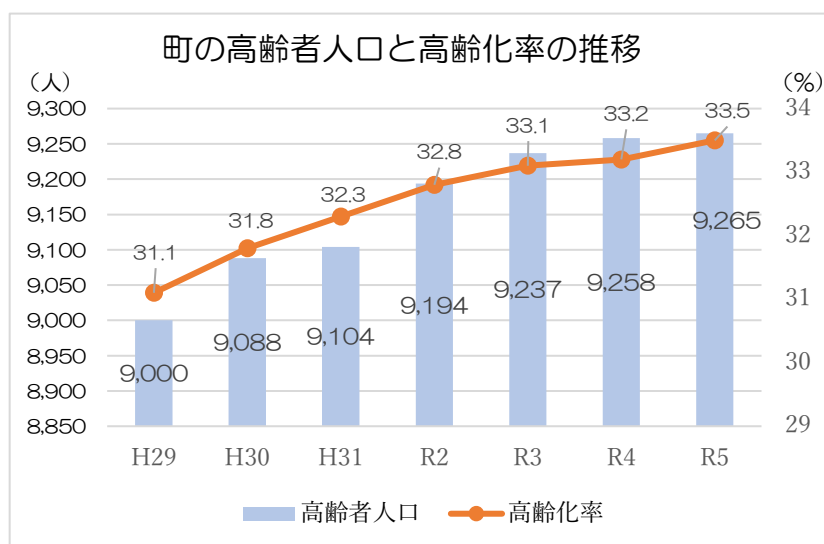
福岡県と比較すると、本町の年少人口割合及び生産年齢人口割合については、低くなっている一方で、高齢者人口の割合は高くなっています。このことは、将来的に、持ち家所有者の所有家屋の管理不全問題、いわゆる空き家状態の増加という問題を含む数値であると捉えることができます。

※年少人口・・・0～14歳までの人口

※生産年齢人口・・・15～64歳までの人口

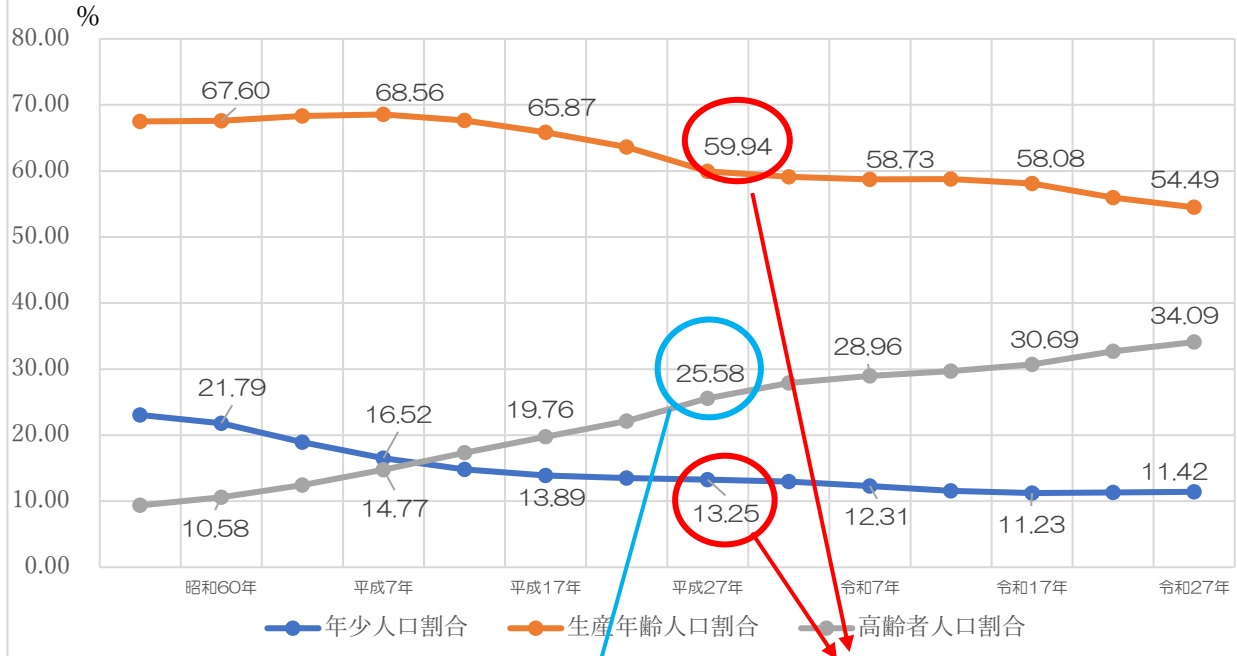
※高齢者人口・・・65歳以上の人口

【町の総人口、高齢者人口、高齢化率の推移】



【出典】住民基本台帳 毎年9月末時点

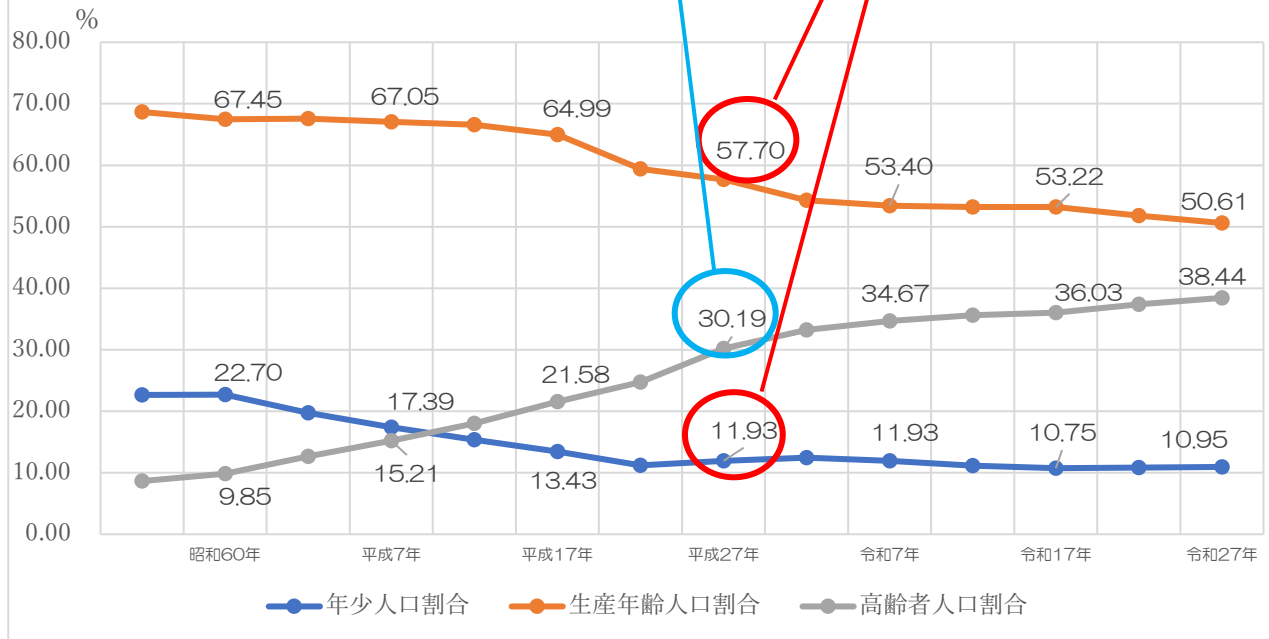
福岡県の年齢別人口割合の推移



高齢者人口割合は福岡県より高い。

生産年齢人口・年少人口割合は福岡県より低い。

水巻町の年齢別人口割合の推移

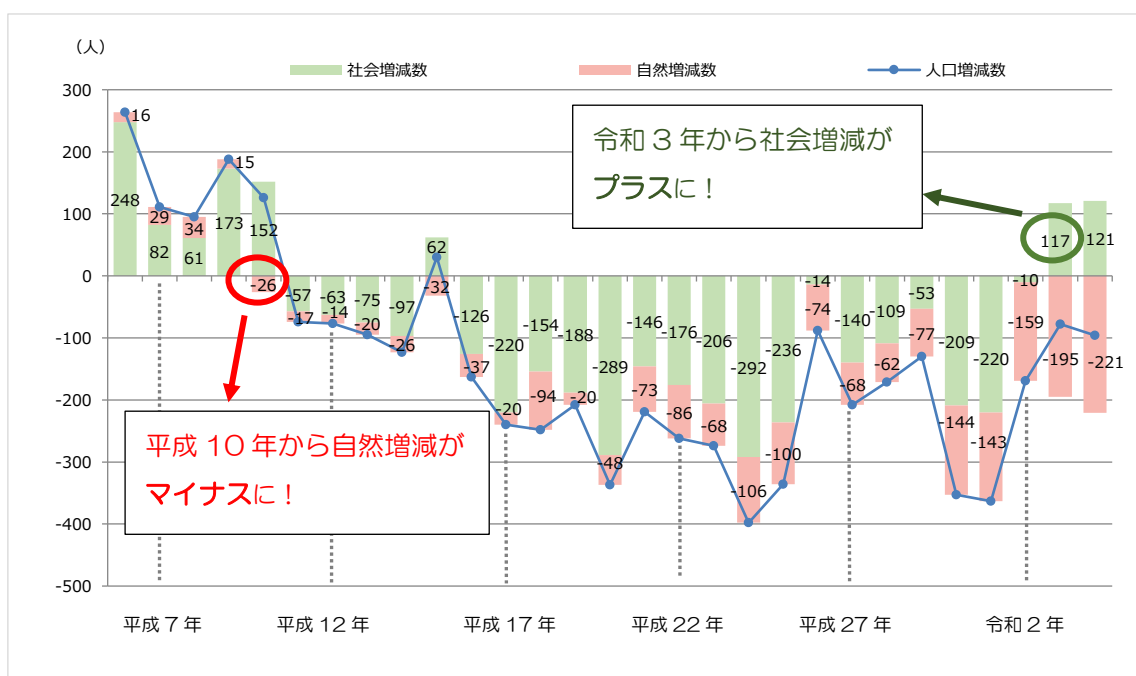


【出典】総務省「国勢調査」、国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口」

(3) 人口動態の推移

本町の平成6年から令和4年までの人口動態を見ると、自然増減（出生－死亡）は、平成10年からマイナスに転じ現在に至る状況です。特に全国的な少子高齢化の影響もあり、本町でも死亡が出生を大きく上回る年が続き、自然減が人口減少の要因となっています。しかし、その一方で社会増減（転入者－転出者）については、令和3年からプラスに転じている状況です。

＜水巻町の人口の自然増減・社会増減の推移＞



【出典】 総務省「住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数調査」

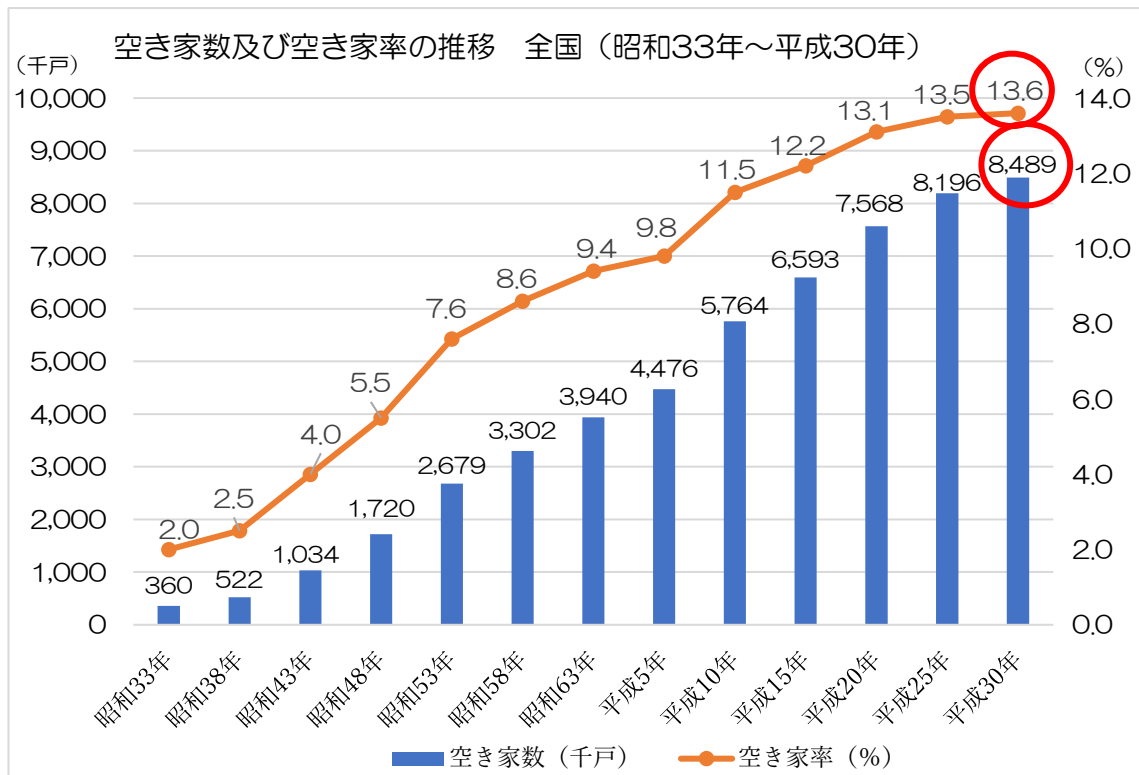


2. 空き家等の現状

(1) 住宅・土地統計調査における住宅総数と空き家数

① 全国の状況

「住宅・土地統計調査」は、総務省統計局が5年ごとに実施しているもので、住宅数、空き家数、持ち家数等の住宅に関する事項について調査しています。この調査から、全国市区町村の住宅や空き家等に関する傾向を把握することができます。平成30年に実施された同調査の結果によると、全国の空き家は848万9千戸と前回調査と比較して3.6%の増加、空き家率は13.6%と過去最高となっています。



【出典】 住宅・土地統計調査

② 町の状況

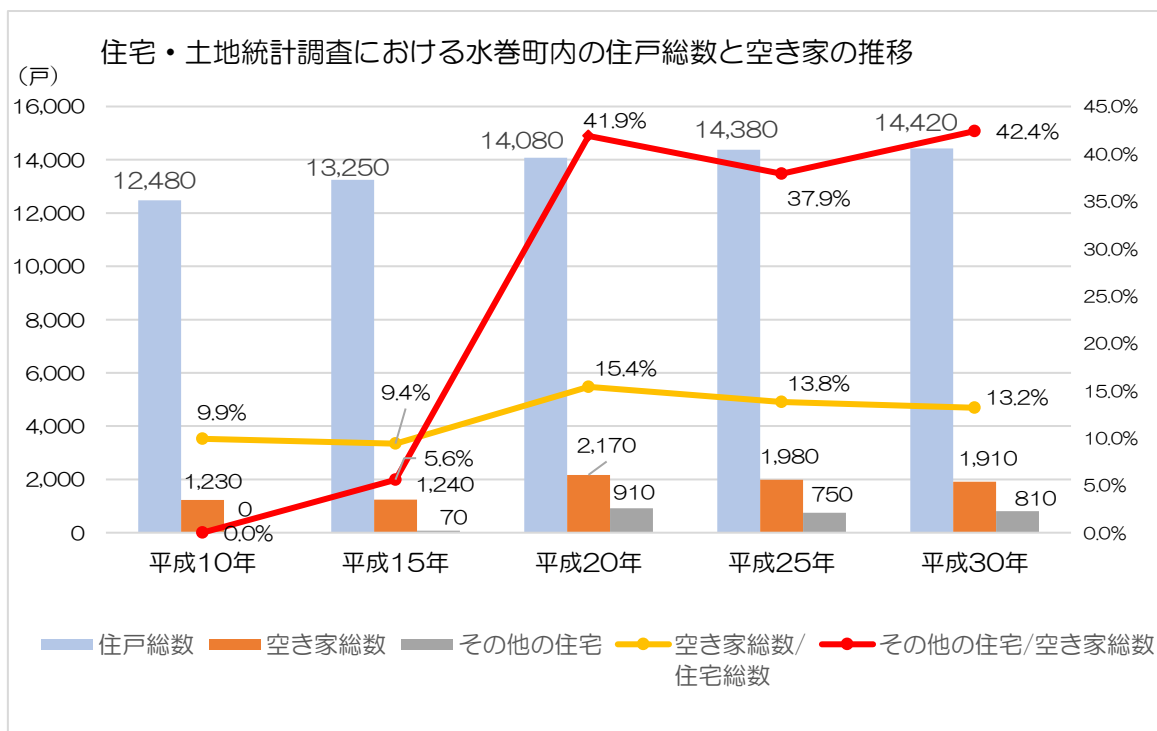
この調査では、空き家を「二次的住宅」、「賃貸用の住宅」、「売却用の住宅」、「その他の住宅」の4つに分けており、「その他の住宅」には、活用・処分方法が未定のものや、管理が不十分で防犯・防災上の問題点等、地域によって様々な問題を抱えているものがあります。本町の平成10年から平成30年までの住宅総数を見ると、20年間で増加傾向にあり、同様に空き家数も高い数値で推移しています。

※住宅・土地統計調査では、普段住んでいる住宅とは別に使用している住宅や賃貸・売却のために空き家になっている住宅、アパートの空き室などは、『空き家』として分類されています。

そのため、特措法での『空家等』の定義とは異なるため、その数値は高くなっています。

年	住戸総数 (戸)	空き家総数(戸)		空き家総数/ 住宅総数	その他の住宅 /空き家総数
		空き家総数	その他の住宅		
平成10年	12,480	1,230	—	9.9%	—
平成15年	13,250	1,240	70	9.4%	5.6%
平成20年	14,080	2,170	910	15.4%	41.9%
平成25年	14,380	1,980	750	13.8%	37.9%
平成30年	14,420	1,910	810	13.2%	42.4%

【出典】 住宅・土地統計調査(平成10年～平成30年)



(2) 空き家実態調査における空き家の推移

令和3年度に町内全域で空き家の実態調査を行いました。その結果、475件の空き家が存在することを把握しました。下記は年度ごとの空き家の状態をその老朽危険度具合によってA（老朽危険度が低い）からE（老朽危険度が高い）判定に分類し、また小学校区毎の所在を現したものです。市場流通性の高い空き家などが売買等によって自然流通して空き家でなくなったものに加え、平成31年3月に策定した水巻町空家等対策計画において掲げた諸施策を推進する中で、空き家の解決が一定の成果を出せているものと評価できます。またその一方で、新規の空き家も少数ながら発生していると同時に、老朽危険度合いが高く、周囲に危険を及ぼすおそれのある空き家も依然として多く存在していることから、引き続き個々の空き家もたらす諸問題について、個別具体的にアプローチして対応していくことが重要となっています。

	R3年度 (実態調査)	R4年度	R5年度
空き家件数（年度当初）		475	406
新規件数		16	15
完了件数		85	71
空き家件数（年度末）	475	406	350
A判定（0～20点）	376	310	262
B判定（25～45点）	40	40	34
C判定（50～70点）	15	16	14
D判定（75～95点）	13	14	16
E判定（100点～）	31	26	24
伊左座小学校区	91	73	60
吉田小学校区	118	106	94
頃末小学校区	130	119	97
杣小学校区	49	40	39
猪熊小学校区	87	68	60
所有者判明	450	383	327
所有者不明	25	23	23

(3) 空き家所有者等へのアンケート調査の実施

空き家対策を進める上で、現在の空き家の所有者等の意向を確認することが前提となります。空き家となった経緯や行政としてのアプローチの方向性を見極めた上で、個々の所有者等が抱える空き家の実態を把握し問題解決につなげていくことが重要です。本町では令和4年度に下記の通り空き家所有者に対するアンケート調査を行い、それぞれが抱える問題点や行政への要望などの幅広い声を集約しました。

① 調査の目的

空き家もたらす問題は、第一義的には所有者自身が自らの責任において的確に対処すべき事案ですが、防犯や防災、衛生面などで地域住民に対しても負の影響を引き起こすなど、様々な観点から憂慮すべき問題が発生しているのが現状です。それら諸問題に対して、所有者が相続や転勤等で遠方に在住している等の諸事情により所有者自身で対応できない事案が多々存在しています。本町では、これらの空き家もたらす諸問題を、誰もが空き家等の所有者となる可能性があるという考えのもと、行政の関連部局が連携して対処すべき政策課題として認識し、また同時に、所有者の空き家に関する悩みや相談に対して適切に対応することを目的として令和4年11月にアンケート調査を行いました。

※本アンケート調査での空き家は特措法で定義されている『空家等』として調査を行っています。

『空家等』＝建築物又はこれに属する工作物であっ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（特措法第2条）

② アンケート対象

本町で把握している空き家物件475件の内、現在個別に折衝・協議している案件や空き家バンクに登録している案件など86件を除外した389件について郵送にて調査を行いました。回答数は236件、回答率は60.7%となりました。

項目	状況				
空き家件数 475件	除外物件内訳（合計86件）				
	除却確認済	居住確認済	継続協議中	空き家バンク登録	所有者不明
	51件	9件	9件	7件	10件
郵送対象物件数	389件	回答件数		236件	
		回答率		60.7%	
回答結果種別	回答方法	郵送	ウェブ	その他	
	回答件数	207件	23件	6件	
	回答率	88%	10%	2%	
所有者不明空き家（調査票返戻等により所在調査が必要な空き家）				15件	

③ 空き家アンケート調査結果の分析

③ - 1 空き家の利用状況

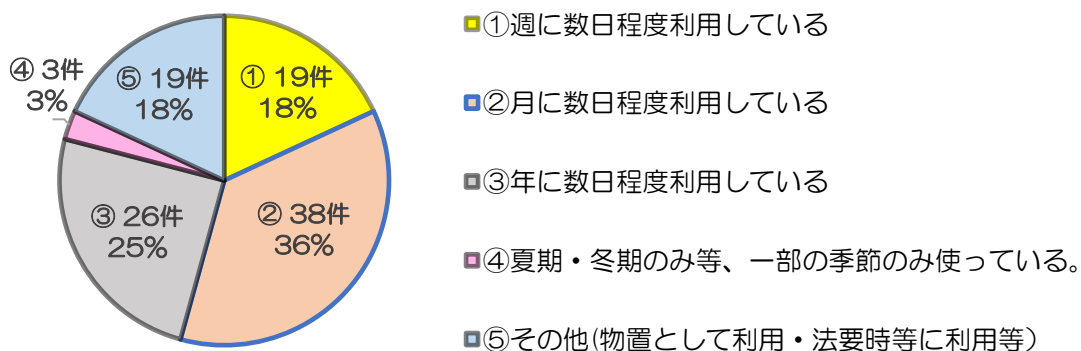
空き家の所有者等に対して、その利用状況について調査したところ、約9割が空き家であるとの結果がでています。また、その半数が何らかの形で空き家を時々利用しているということが分かりました。

○ 利用状況

回答内容	件数	割合
① 空き家ではない（常に住んでいる）	19	8%
② 空き家で、時々利用している	97	43%
③ 空き家である	110	49%
計	226	100%

※前頁の回答件数236件は、未回答が含まれるため合計件数は一致しておりません。

② 選択者の利用頻度（複数回答可）



③ - 2 空き家の管理状況

所有する空き家を定期的に管理していると答えた人の割合が約8割でした。このように大部分の所有者が適正な頻度で維持管理をしている結果が伺えます。またその一方で、約1割の所有者等が特に対応をしていないとの回答でした。適正な管理のなされていない空き家については、その老朽化の進行も速く、非常に憂慮すべき状況であることが伺えます。

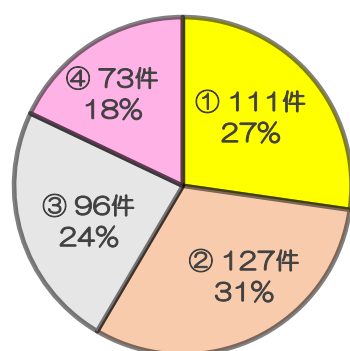
○ 管理状況（空き家の空気の入替えや草木の剪定等）

回答内容（複数選択可）	件数	割合
① ほぼ毎日自ら訪問して管理している	78	35%
② 年に数回自ら訪問して管理している	55	24%
③ 親族に管理を依頼している	29	13%
④ 近隣住民に管理をお願いしている	9	4%
⑤ 不動産業者等に管理をお願いしている	6	3%
⑥ 特になにもしていない	30	13%
⑦ その他	17	8%
計	224	100%

※その他の主な意見

- 近隣住民からの連絡でその都度対応している。
- 年1回草木の伐採を社会福祉協議会等に依頼している。
- 自分自身は管理していないが、共有名義の親族が出入りして管理しているかもしれない。

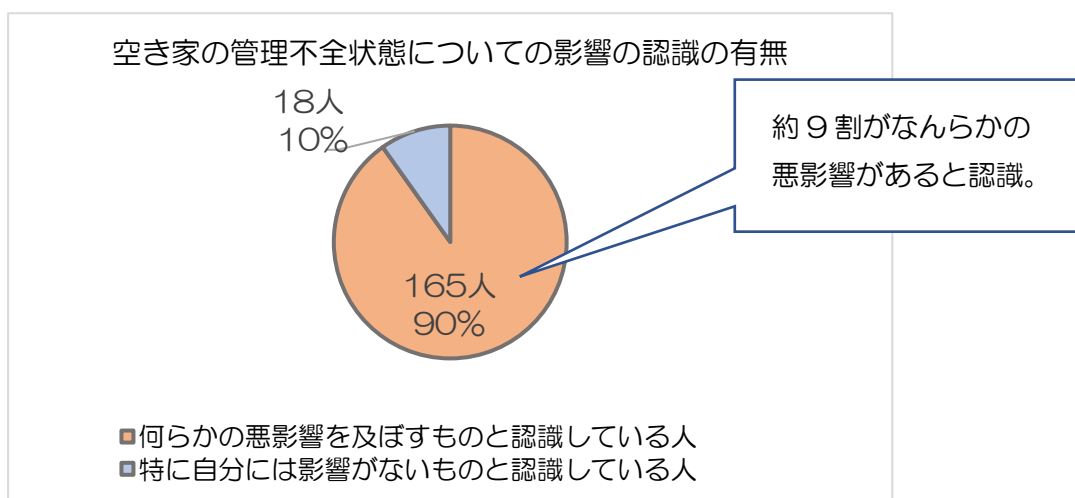
（①～⑤中、管理の具体的内容（複数回答可））



- ①家屋内の清掃や空気の入替え（換気）
- ②土地の雑草の草刈
- ③土地の樹木の伐採
- ④隣地との越境部分の枝木の伐採

③ - 3 空き家が適正に管理されていないことについての所有者等の認識

空き家の適切な管理がなされていないことについて、その状態が続くことについての所有者等の認識を調査したところ、回答いただいた方の9割超の人が何らかの悪影響を及ぼすものであるとの認識を持っていることが分かりました。悪影響の具体的な認識については、下記のようになっています。将来的に相続人の数が増え続け、相続登記に多額の費用がかかってくるということもあり、所有者意識の希薄化も空き家問題に拍車をかけているケースが懸念されます。



○ 空き家の管理がなされていない状態について、どのような認識をお持ちですか。

(複数回答可)

回答状況 (複数選択可)	件数	割合
① 家屋の老朽化により破損箇所などが周辺住民に影響を与える	123	33%
② 雑草等が繁茂し、害虫の発生を誘発し、近隣私有地への越境のおそれがある	117	31%
③ 犯罪や事故の発生、損害賠償など、放置することによるリスクがある	89	23%
④ 相続の権利関係が複雑になり所有権移転登記に多額の費用がかかる	29	8%
⑤ その他	19	5%
計	377	100%

※その他の主な意見

- 空き家の処分の方法について、考えている。
- 家屋と土地の名義が違うため、管理がしづらい。
- 家屋の周りにゴミの不法投棄が増える。
- 未使用であれば、建物が中を含めて痛んでくることには認識がある。
- 町の補助金を活用できたとしても、解体費用にそれなりの費用がかかってしまう。

③ - 4 当該空き家の今後の活用意向

当該空き家の今後の活用の意向について尋ねたところ、『売却ならしたい』が38%、『売却または賃貸したい』が21%、『賃貸ならしたい』が6%となっており、空き家の流通を希望している人が、約6割に上る結果となりました。その一方で、現在他所に居住している住居があり、空き家の利活用方法について決めかねているケースや、相続人が多数いるなどの理由で親族間での話がまとまらないなど、相続人1人だけでは意思決定ができないなどの問題もあることが分かりました。

○ 売却等の意向

回答状況	件数	割合
① 売却ならしたい	70	38%
② 売却または賃貸したい	38	21%
③ 賃貸ならしたい	11	6%
④ 売却も賃貸もしたくない	64	35%
計	183	100%

※④『売却も賃貸もしたくない』の主な意見

- 将来使うかもしれないから。
- 思い出のある家を壊したくない。
- 相続人が多くいて、話がまとまらない。
- 親が施設に入っており、存命中は売却などは考えていない。
- この先のことについては、子どもたちと話して決めていきたい。
- 町からの解体の補助がでたとしても、費用負担が大きいため更地にできない。

③ - 5 空き家バンクの利用意向

所有・管理する空き家を町が運営している空き家バンクに登録し流通を図る制度について、その登録の意向についてのアンケートも併せておこないました。その結果、下記の通り、回答者の約半数が空き家バンク制度の利用に前向きな意向を示していました。

○ 空き家バンクへの登録の意向

回答状況	件数	割合
① 空き家バンク制度を利用したい	56	47%
② 制度を利用するつもりはない（自身で不動産業者等に依頼して対応予定である）	35	29%
③ その他	28	24%
計	119	100%

※その他の主な意見

- 現在居住している住宅があり、空き家の利用方法（売却・賃貸・更地）を決めかねている。
- 親族間での協議が必要であり、独断で決められない。
- 住める状態ではないため、登録もできないと考えている。

③ - 6 アンケート結果から見える課題

空き家のアンケート結果では、多くの所有者等が適正に管理を行い、管理が十分でない空き家が引き起こす問題を理解しており、将来的に売却や賃貸などで市場に再流通していけるよう民間不動産事業者や町の空き家バンクを利用するなどしていることが伺えます。また、その一方で所有者意識の希薄化などにより、空き家を適正管理せずに放置し、老朽化を引き起こすなどし、周辺環境に様々な問題を引き起こしている空き家も発生しています。それらの空き家は、単に所有者の危機管理意識の問題だけではなく、立地上流通や再開発が難しい場所であったり、相続人が多くなりすぎて処分の意思決定が行えなくなったりするケースも少なくありません。そういった事案については、引き続き行政を含めた関係機関が連携し対応していく必要があります。

(4) これまでの空き家等対策の実施状況と課題

平成 31 年 3 月に策定した町空き家等対策計画に掲げた施策の実施状況については、下記の通りです。

項 目	実施年度				
	H31	R2	R3	R4	R5
1. 空き家等の調査					
(1) 地域からの情報提供による調査	●	●	●	●	●
(2) 実態調査			●		
(3) 空き家情報のデータベース化	●	●	●	●	●
(4) 所有者が特定できない場合の調査	●	●	●	●	●
(5) 所有者等に対する空き家のアンケート調査				●	
2. 空き家等の適切な管理の促進					
(1) 所有者への啓発	●	●	●	●	●
(2) 相談体制の整備等	●	●	●	●	●
3. 空き家等の利活用の促進					
(1) 空き家バンクの構築	●	●	●	●	●
(2) 地域との連携による利活用	▲	▲	▲	▲	▲
(3) 支援のための補助制度の創設		●	●	●	●
4. 特定空き家等に対する措置					
(1) 措置の方針	●	●	●	●	●
(2) 措置の実施	▲	▲	▲	▲	▲
●は実施済 ▲は未実施であるが実施に向けて検討中					

町空き家等対策計画の中で掲げた基本的な方針の中で、1.『空き家等の調査』や2.『空き家等の適切な管理の促進』及び3.『空き家等の利活用の促進』の分野では空き家問題の解決に至っていない案件もあるものの、概ね計画通り実施できたものと考察します。4.『特定空き家等に対する措置』については、所有者等を特定し、助言や指導の通知を行うことにより空き家問題の是正を一定程度図ることができ、勧告、命令などの措置までには至らなかったことが評価できます。

第3章 空家等対策及び所有者不明土地等対策の基本方針

1. 基本方針

空き家等は所有者または管理者（以下、「所有者等」という。）により維持管理されるのが基本です。特措法第5条でも「空家等の所有者等は、周辺の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努めるとともに、国又は地方公共団体が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければならない」と所有者等の責務が明記されているとおり、その管理は所有者等が責任をもって適切に行うことが原則です。しかしながら、管理が十分にされておらず、倒壊の危険性のある空き家等は、地域住民の生活に環境面・衛生面・防災面など多方面で影響を及ぼすことが懸念されるため、法に則った手続きにより解決を図る必要があります。本町では、所有者等による管理の原則を前提とし、空き家等の問題に取り組むこととします。

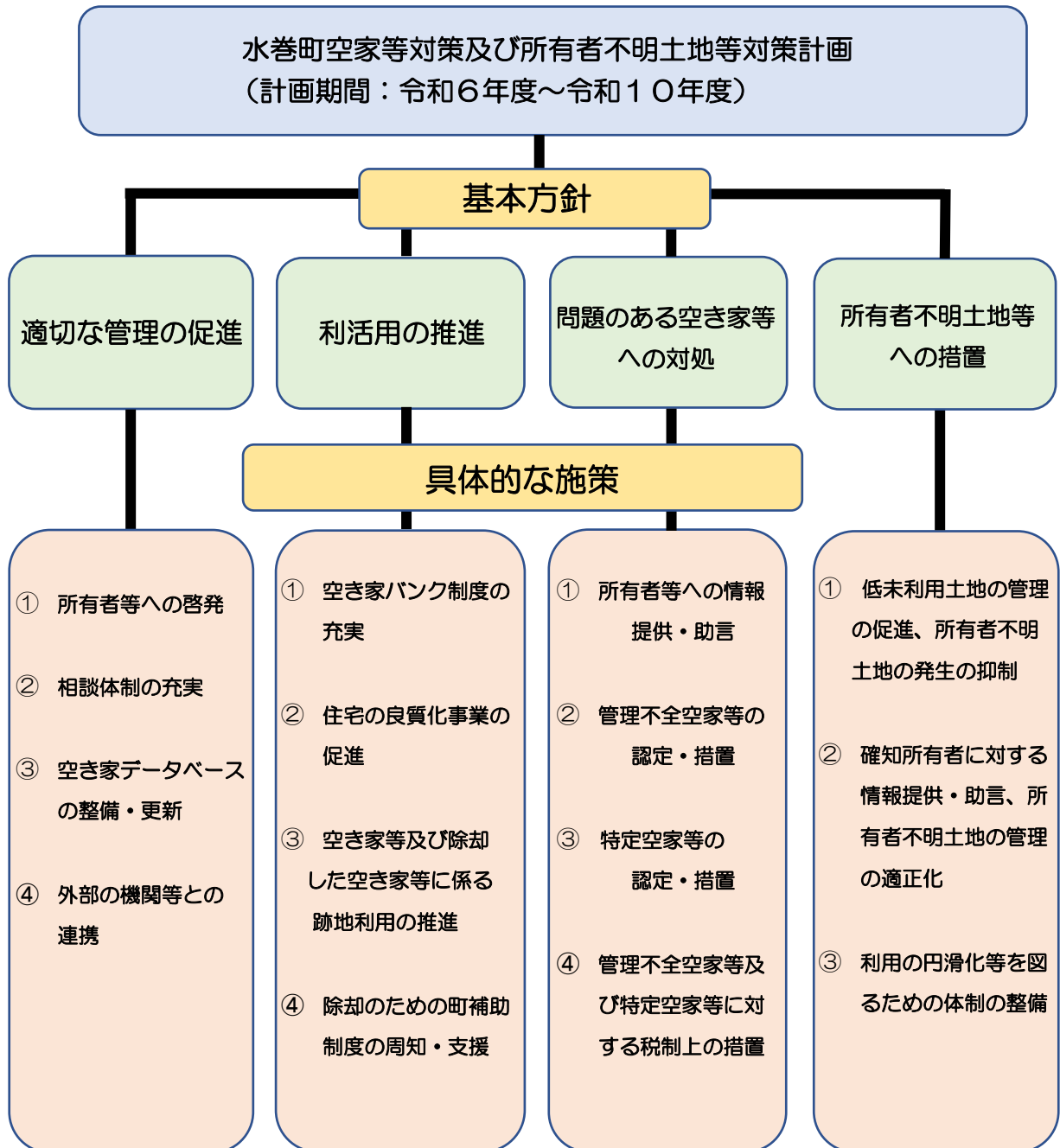
また、人口減少・高齢化や相続件数の増加等に伴い、所有者不明土地等が増加しています。所有者不明土地等は、登記簿等の公簿情報を調査しても所有者が直ちに判明しない、又は判明しても所有者に連絡がつかないなど、まちの活性化や必要な事業の実施を阻害するのみならず、生活環境の悪化の原因やインフラの整備、防災上の重大な支障となるなど、多岐にわたる問題を生じさせるおそれがあります。

このようなことから空き家等及び所有者不明土地等の対策を効果的かつ効率的に進めるにあたっては、空き家等の発生要因である人口減少などの社会情勢の変化を踏まえつつ、関係機関と連携した対策を講じる必要があります。また、管理に問題のある空き家等及び所有者不明土地等に対しては、当該空き家等及び所有者不明土地等の適正管理に係る啓発などにより、所有者等の意識の醸成と理解増進を図り、自主的な対応を求める等、町が適切な措置を講じていくものとします。

今後の空き家等対策は、これまでの取組を継続実施するとともに、新たな施策の拡充を行うなど、引き続き、町、住民及び所有者等が相互の理解と協力のもと、空き家等の実態把握に努めます。また、その結果をもとに適切な措置を講じることにより、空き家等及び所有者不明土地等の発生を未然に防ぎ、地域住民の生命、身体、及び財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図るものとします。さらに、利用可能、再生可能な空き家等及び所有者不明土地等については地域資源と捉え、有効活用することで地域の活性化を促します。

2. 施策の体系

計画の推進にあたっては、各基本方針に基づき、関連する具体的な施策を推進します。



第4章 空家等対策及び所有者不明土地等対策の具体的な施策

1. 具体的な施策

(1) 基本方針 1 適切な管理の促進

① 所有者等への啓発

高齢化が進行していくことにより、空き家等の数は加速度的に増加することが予想されます。対策を講じる上で、空き家等の発生や増加を予め抑制することが重要です。そのためには、現在居住している所有者等に対して空き家等から生ずる問題点を周知し、空き家等を発生させないための意識の醸成や理解の増進を図ることが必要です。所有者等が、元気なうちに次世代に適切に引き継いでいけるように広報周知や固定資産税の納税通知書に啓発チラシを同封するなどして、空き家対策の情報の提供や働きかけを行います。

●相続の義務化の周知・支援

所有者等が不在、不明または相続登記がされていない空き家等に関しては、特措法に基づき本町の関係部署と連携し調査を行い、相続人等の空き家等の適正管理を行う義務者を特定し、指導・助言を行うなど空き家等の適正管理を支援していくものとします。また、登記簿を見ても所有者がわからない「所有者不明土地」が全国的な問題となっている中、令和6年4月1日から相続登記が義務化されることについても所有者等へ積極的に周知していくこととします。

●空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除の周知・支援

被相続人の居住の用に供していた家屋及びその敷地等を相続した相続人が、相続開始の日から3年を経過する日の属する年の12月31日までに、一定の要件を満たして当該家屋及び敷地等を譲渡した場合には、当該家屋及び敷地等の譲渡所得から3,000万円を特別控除する制度について、周知・支援していくものとします。

② 相談体制の充実

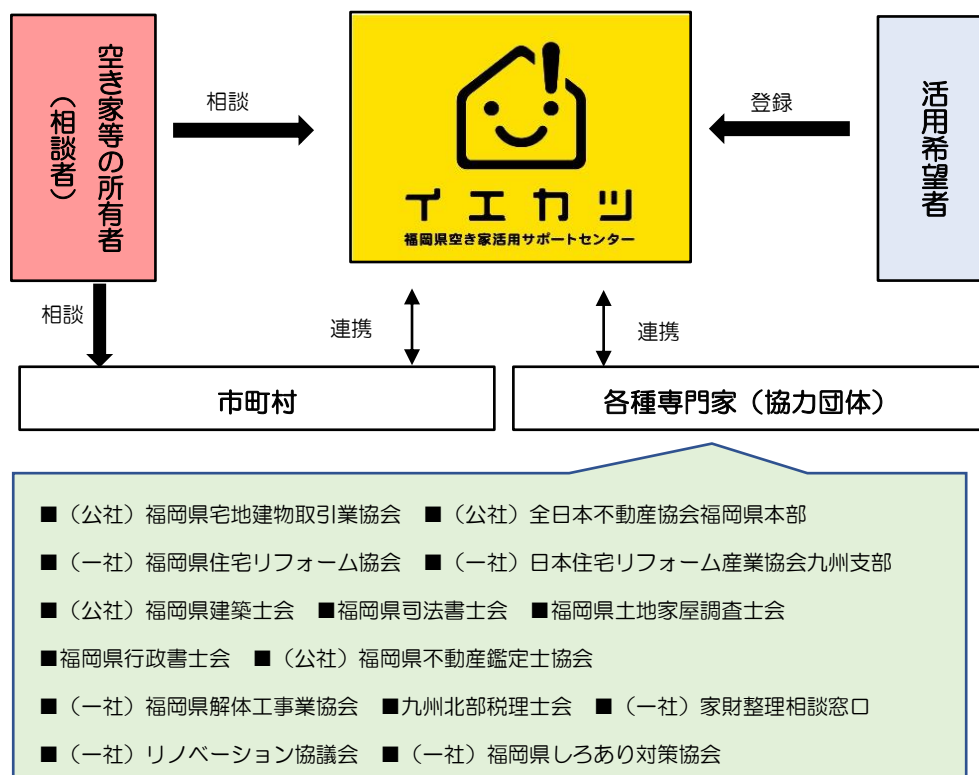
●福岡県空き家活用サポートセンター

空き家等に関する総合相談窓口については、住宅政策課内に設置し対応しています。しかしながら、空き家の相談内容は多岐にわたることから、各担当課及び福岡県空き家対策連絡協議会、その他関係団体と連携し対応していくことが重要で

す。また同時に、専門的な相談については、法律的、技術的観点からの助言・指導が求められる場合もあることから、福岡県が設置する福岡県空き家活用サポートセンターとも連携し相談体制を充実させます。相談内容については、経過記録簿等にて記録し、その内容に応じて各担当課と共有することとします。

■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、さまざまな相談へ対応します。



(一般財団法人 福岡県建築住宅センター ホームページより)

●空家等管理活用支援法人の指定の検討

特措法第 23 条で、空家等の管理若しくは活用を図る活動を行うことを目的とする法人を、その申請に基づき市町村長が指定することができるようになりました。同法人の指定は町の空き家等対策に大きく寄与することが想定されるため、その有用性について十分に検討していくこととします。

③ 空き家データベースの整備・更新

町内全域を対象として実施した空き家の実態調査の結果をもとに、空き家の所在、家屋の老朽危険度合いの判断、所有者等の調査を行いデータベース化して管理・更新を行っていきます。その情報を基に実施した空き家所有者等へのアンケート調査の意向結果についても一元管理を行っていきます。

このデータベースについては、必要に応じて庁内の関係部署において情報を共有し、対応を図るものとします。

●実態調査

町内に存在する空き家と思われる建築物について、定期的に全戸調査を行い空き家の実態把握に努めます。また、同時に老朽危険度合いの判断や所有者の調査等も行い、空き家問題の早期解決に努めます。

●空き家アンケート調査

空き家実態調査等で把握した情報を基に、所有者等に対して空き家の管理状況や今後の活用意向等についてアンケート調査を行います。アンケート結果及び各々の意向に基づいた助言や指導を行っていきます。

④ 外部の機関等との連携

空き家対策においては、防犯面や防災面など対応する事案によっては、庁舎内だけではなく、外部関係機関との連携が必要不可欠です。そのため、状況に応じて、外部の関係機関とも情報共有を行い、適切な対応を行います。

●みずまき住まいの相談センターとの連携

多岐にわたる空き家の相談内容を、町内の様々な分野の専門家に相談できる体制を整え、問題解決へと導きます。同センターは水巻町商工会内に設置され、町内のことを熟知した各種専門家（税理士・司法書士・建築業・不動産業等）が、相談者の抱える問題を各専門分野からアドバイスし、空き家問題の早期解決を図ります。

●警察との連携

特措法の規定には、「防犯」に関する条項は明記されていませんが、適切に管理されていない空き家等が犯罪の温床となり、犯罪を誘発する危険性を秘めていることは否めません。そのため、防犯上の観点からも、必要な限度において、警察と空き家等に関する情報を共有するなど、相互に協力するものとします。

●消防との連携

適切な管理が行われていない空き家等の敷地に草木が繁茂し、火が燃え移ることから出火する「不審火」が懸念されます。こうした不審火は周囲の環境にも影響を及ぼすことが予想されます。これら防災上の観点から、消防署や消防団と空き家等に関する情報を必要な限度において共有するなど、相互に協力するものとします。

●行政区長・自治会との連携

地元をよく知る行政区長や自治会の協力なしでは、空き家等の問題は解決できないことから、行政区長や自治会から寄せられた空き家等の情報により、問題の早期解決に努める必要があります。また、特定空家等に該当しない空き家等であっても、自然災害などにより、急速に腐朽が進行し、倒壊のおそれがある状態となることも考えられます。そのような危険な状態となっている空き家等に関する情報の提供を受けることで、迅速な初動対応を行うこととします。

●その他関係団体との連携

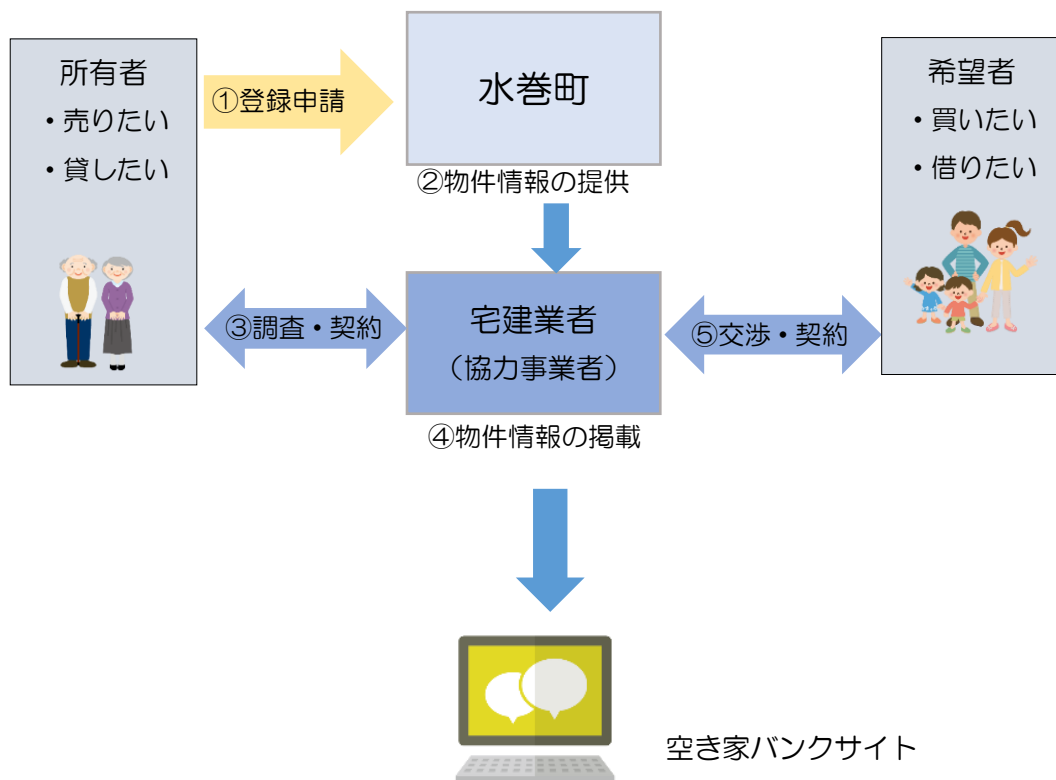
上記のほか、本町は空き家等対策の推進のため、司法書士会や宅建業界、福岡県空き家活用サポートセンター等関係機関と相互に連携を図りながら、空き家等の問題に包括的に取り組むこととします。

(2) 基本方針2 利活用の推進

利活用が可能な空き家等は、リフォーム等による中古住宅としての流通等、活用次第では所有者等だけでなく、町にとっても大きな資産となる可能性を秘めています。しかしながら、時間が経つにつれてその価値はどんどん低下してしまうため、できるだけ早く新たな活用を進める必要があります。そのため、本町では空き家の流通につながる支援を引き続き実施します。

① 空き家バンク制度の充実

空き家の市場での流通を支援する制度として、引き続き空き家バンクを実施します。町内にある空き家の売却や賃貸を希望する所有者等に対して町と連携した宅建業者を紹介し、購入や賃貸を希望する人に広く物件情報を発信し流通の促進を図ります。



② 住宅の良質化事業（耐震診断・補強・省エネ）の促進

空き家の多くは築年数が古く、老朽化が進んでいます。またそれらの建築物は十分な耐震性能も有しておらず、特に昭和 56 年 5 月 31 日以前の建築物の多くは旧耐震基準で建築されているため、大きな地震が発生した際は倒壊の可能性が非常に高いとされています。本町としては引き続き旧耐震の建築物に対して耐震性の低い住宅を再生させる手段として、耐震工事を行う際の費用や断熱材を入れたりして住宅の省エネ化を行う工事の費用の一部を補助するなどの支援を継続していきます。

③ 空き家等及び除却した空き家等に係る跡地利用の推進

老朽度合いが比較的少なく、軽い修繕等を行えば利用でき、地域交流の場として活用できるような空き家等も存在します。空き家等対策を推進する上では、そのような空き家等を地域資源として利活用できないか検討するためにも、所有者等への意向を確認する必要があります。空き家の所有者等へのアンケート調査において、所有者等の意向を確認しその実効性を検証するものとします。

④ 除却のための町補助制度の周知・支援

空き家対策において、様々な補助金を活用しその解決を図ることが有効な手段となることから、より一層の活用促進を図っていくこととします。現在実施している、水巻町老朽危険家屋等解体補助金や住宅新築のための古家解体支援補助金に加え、木造戸建て住宅性能向上改修等補助金による耐震性のない建築物の除却も促進するため周知・支援を継続していきます。

(3) 基本方針3 問題のある空き家等への対処

① 所有者等への情報提供・助言（特措法第12条関係）

適正な管理がなされていない空き家等については、特措法第12条に基づく情報の提供、助言、その他必要な援助を行うものとし、空き家が放置されないためにも、初期の段階から所有者等へ通知を行うなどして、管理不全空家となる前に意識の啓発や相談体制の確保を行います。

② 管理不全空家等の認定・措置

②-1 管理不全空家等の認定基準

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「管理不全空家等」が、令和5年12月の特措法改正により追加されました。これら管理不全空家等の所有者等に対して、市町村が是正のための指導・勧告を行うことができることとされています。本町では、その認定基準の詳細について今後検討していくこととします。

②-2 管理不全空家等に対する措置（特措法第13条関係）

特措法第13条に基づき、管理指針に即した措置を、町から指導・勧告します。

・指導

特定空家化防止のため、管理不全状態の空き家の所有者等に対して、必要な措置をとるよう指導を行うものとし、

・勧告

指導をした場合、当該管理不全空家等の状態が改善されないと認められるときは、必要な措置をとるよう勧告を行うものとし、

③ 特定空家等の認定・措置

③-1 特定空家等の認定基準

特定空家等の認定基準は特措法第2条第2項において、以下の項目に該当する空き家等が対象となります。

- ・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
- ・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
- ・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
- ・その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することか不適切である状態

③ - 2 特定空家等に対する措置（特措法第 22 条関係）

特定空家等と認定した空き家等に対し特措法第 22 条の規定に基づき、次の措置を行います。

・助言・指導

特定空家等の所有者等に対し、除却、修繕、樹木の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう助言又は指導を行います。

・勧告

助言又は指導をした場合において、当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、相当の猶予期間を付けて必要な措置をとるよう勧告をするものとします。

・命令

勧告を受けた者が、正当な理由がなくその勧告に係る措置をとらなかった場合において、相当の猶予期間を付けてその勧告に係る措置をとることを命令するものとします。

・行政代執行又は略式代執行

命令を受け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（昭和 23 年法律第 43 号）に基づき、代執行を検討することとします。なお、代執行に要した一切の費用については、所有者等から徴収するものとします。所有者等の所在を確認できないいわゆる所有者不明空き家又は所有者が死亡しており相続人のあることが明らかでない場合において、著しく周囲に悪影響を与える空家等は特定空家等と認定し、略式代執行を検討することとします。（特措法第 22 条の 10）

④ 管理不全空家等及び特定空家等に対する税制上の措置

特措法第 13 条に基づく管理不全空家等に対する勧告及び特措法第 22 条第 2 項に基づく特定空家等に対し勧告した場合、固定資産税の住宅用地特例の解除を行うものとします。

(4) 基本方針 4 所有者不明土地等への措置

① **低未利用土地の適正な利用及び管理の促進、その他所有者不明土地の発生の抑制のために講ずべき施策**

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します。

② **所有者不明土地の確知所有者に対する情報の提供又は助言及び所有者不明土地の管理の適正化を図るために講ずべきその他の施策**

管理不全により周囲に悪影響を及ぼしている土地については、本来、所有者が自ら適切に管理する責務を有することから、確知された所有者に対して、適切な管理を促します。また、管理不全状態の所有者不明土地については、助言や指導等を行い、管理状態の改善が図られない場合には、所有者不明土地法第38条各項の措置を行うことを検討します。所有者不明土地の適切な管理のため特に必要があると認められる場合は、所有者不明土地法第42条に基づく裁判所に対する管理命令の発令等の請求を行うことを検討します。

③ **所有者不明土地等の利用の円滑化等を図るための体制の整備**

所有者不明土地等がもたらす課題は分野横断的で多岐にわたるものであり、庁内の関係部署が密接に連携して対処することが必要です。そのため、課題解決に対して関係法令の適用を総合的に検討する観点からも、庁内各関係部署間の連携を図ることとします。

2. 庁内の組織体制及び役割

空き家等及び所有者不明土地等がもたらす問題は、多岐にわたる政策課題であることから、担当部署のみならず、関係各課により各々の専門分野に応じて具体的な対策方法を専門的に検討し、対応するものとします。

課名	役割
住宅政策課	<ul style="list-style-type: none"> • 空き家等の調査 • 空き家等の適切な管理の促進 • 問題のある空き家等への措置及び対応の実施 • 空き家等の利活用の推進 • その他の空き家等に関する施策
総務課	<ul style="list-style-type: none"> • 空き家等の防犯に関する対応 • 災害対策及び災害時の緊急措置等
税務課	<ul style="list-style-type: none"> • 空き家等に関する固定資産税情報の提供 • 税制上の措置 • 相続登記の推進
地域づくり課 福祉課	<ul style="list-style-type: none"> • 地域サロンを通じた地域住民の交流の場や世代間交流の促進 • 住宅のバリアフリー化促進による在宅生活の支援
建設課	<ul style="list-style-type: none"> • 道路の交通安全確保 • 景観形成の保持
産業環境課	<ul style="list-style-type: none"> • 立木、雑草、動物等への対応 • 不法投棄、ごみ散乱等の対策
学校教育課	<ul style="list-style-type: none"> • 通学路の安全確保 • その他児童、生徒の危険防止等
関係各課	<ul style="list-style-type: none"> • 所有者不明土地に関する施策 • 低未利用土地に関する施策