

水巻町 空家等対策計画

平成 31 年 3 月

■目 次

第1章 空家等対策計画の趣旨

- 1. 背 景 1
- 2. 計画の位置づけ 1

第2章 地域及び空家等の現状

- 1. 人口・世帯等 2
- 2. 空家等の現状 4
 - (1) 住宅総数と空き家数（住宅・土地統計調査）
 - (2) 空家等の状況（実態調査）
- 3. 空家等における課題 8
 - (1) 空家等に関する課題
 - (2) 所有者等に関する課題

第3章 空家等対策の基本的な方針

- 1. 基本的方針 9
 - (1) 所有者等による適切な管理の推進
 - (2) 地域住民・民間事業者と連携した対策の取り組み
 - (3) 特定空家等への取り組み
 - (4) 住民からの相談に対する取り組み
- 2. 計画期間 10
- 3. 対象地区 10
- 4. 対象とする空家等の種類 10

第4章 空家等対策における施策

- 1. 空家等の調査 11
 - (1) 地域からの情報提供による調査
 - (2) 実態調査
 - (3) 空家等情報のデータベース化
 - (4) 所有者等が特定できない場合

2. 空家等の適切な管理の促進	12
(1) 所有者等への啓発	
(2) 相談体制の整備等	
3. 空家等の利活用の促進	12
(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. 特定空家等に対する措置	13
(1) 措置の方針	
(2) 措置の実施	
5. 空家等対策の実施体制	15
(1) 庁内の組織体制及び役割	
(2) 関係機関等との連携	
6. その他空家等対策の実施に関し必要な事項	16
(1) 地域での空家等対策の検討と情報の共有	
(2) 他法令との連携	
(3) 計画の変更	

第1章 空家等対策計画の趣旨

1. 背景

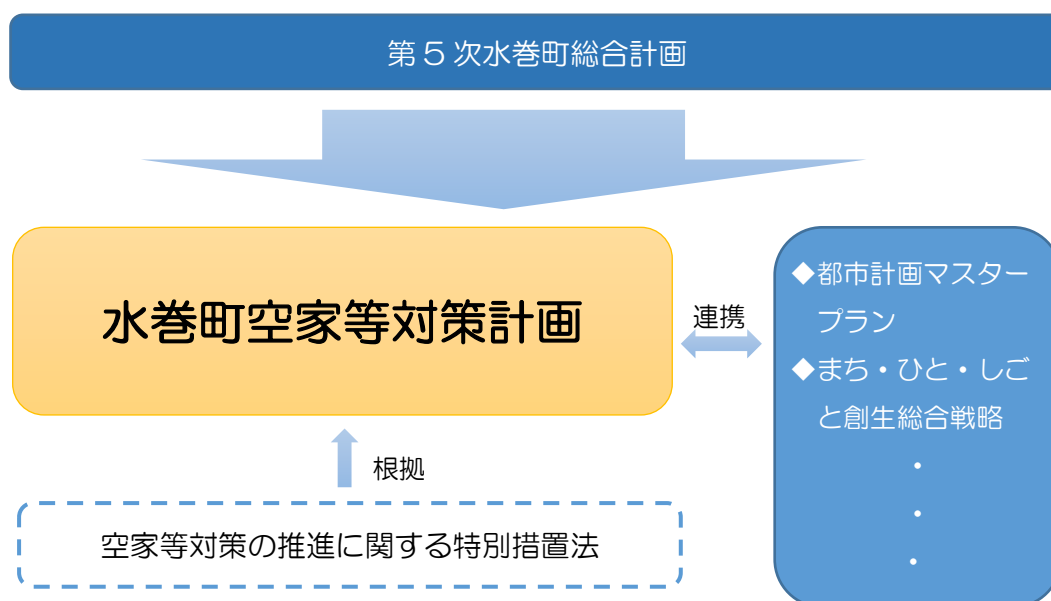
近年、全国的な傾向として、世帯数の減少や既存住宅の老朽化などから、使用されていない住宅・建築物が増加しています。このことに伴い、いわゆる空家問題が顕在化してきました。適切な管理が行われないまま放置されている空家等は、防災・防犯・安全・環境・景観など多岐にわたる分野で問題を生じさせ、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすものであり、早急な対策の実施が求められています。

国は、空家問題に直接取り組む法律として「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「法」という。）を平成27年5月に全面施行しました。また、福岡県は「福岡県空家対策連絡協議会」を平成27年3月に設立し、福岡県、県内市町村及び関係団体が一体となって空家等対策を総合的に推進していくこととしています。

2. 計画の位置づけ

この「水巻町空家等対策計画」は、本町の実情に合った空家等対策を、総合的かつ計画的に推進するために、法第6条の規定に基づいて策定するものです。

また、計画の推進にあたっては、第5次水巻町総合計画、2018水巻町都市計画マスタープラン、水巻町まち・ひと・しごと創生総合戦略など関連する計画に定めている施策との整合性を図るものとします。

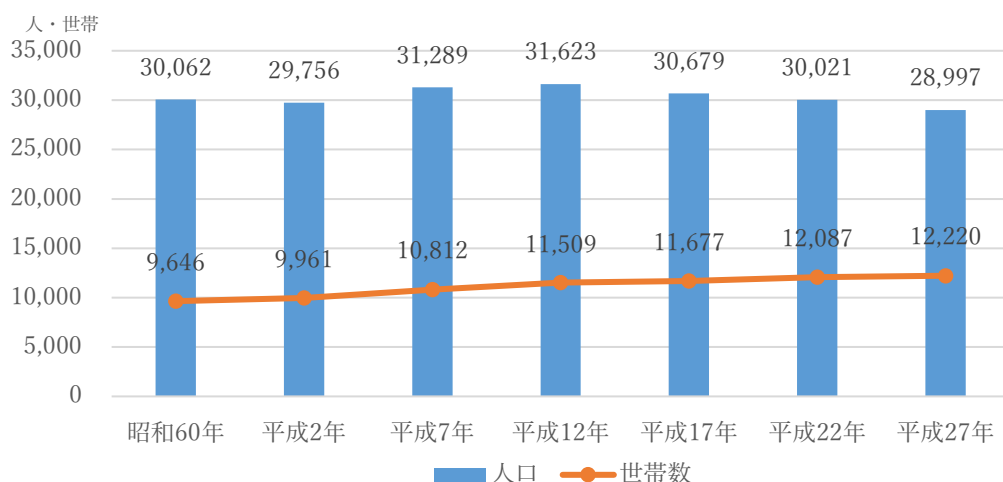


第2章 地域及び空家等の現状

1. 人口・世帯等

国勢調査によると、本町の人口は平成12年をピークに減少が続いています。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世帯当りの世帯人員が減少していることがうかがえます。

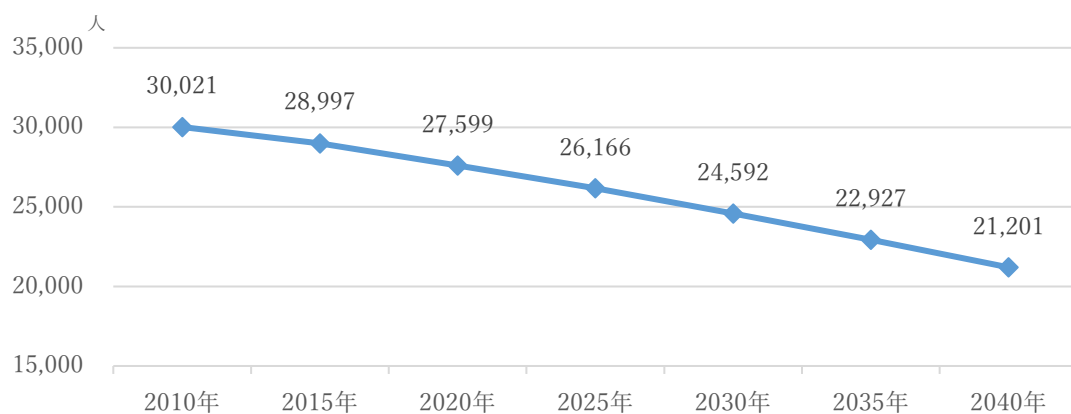
【人口・世帯数の推移】



参考：国勢調査

2013年に行われた国立社会保障・人口問題研究所の将来推計人口によると、本町の人口は今後も減少が続き、2040年には21,201人になることが予想されています。

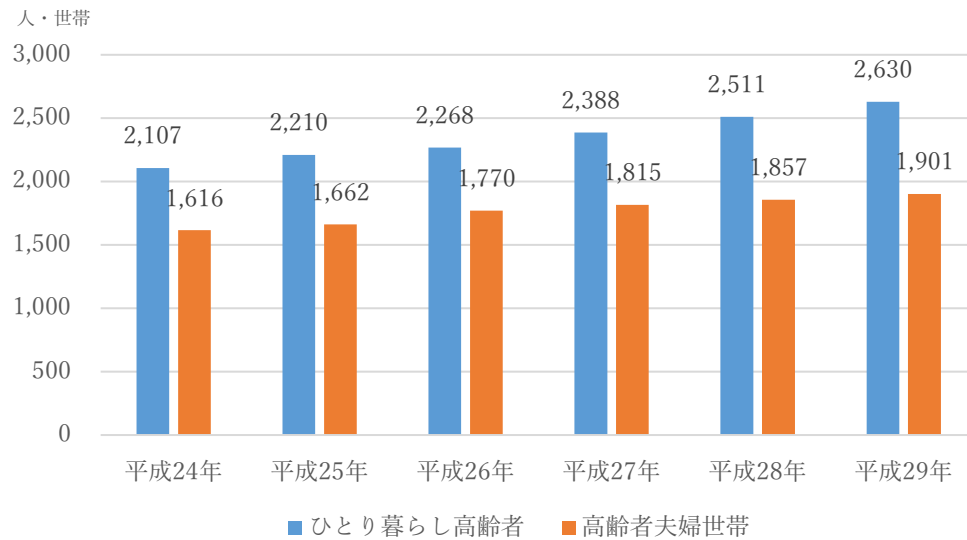
【将来人口の推計】



参考：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（2013年3月推計）
※ 2010年、2015年は国勢調査

また、全国的に高齢化が進行する中、本町においてもひとり暮らし高齢者、高齢者夫婦世帯がともに増加傾向にあり、特にひとり暮らしの高齢者数は平成24年からの5年間で約25%増加しています。

【ひとり暮らし高齢者、高齢者夫婦世帯の状況】



参考：第8期水巻町高齢者福祉計画

2. 空家等の現状

(1) 住宅総数と空き家数（住宅・土地統計調査）

平成25年の住宅・土地統計調査によると、全国の空き家数は約820万戸で、空き家比率13.5%、福岡県では約32万戸、12.7%となっています。

同調査での本町の状況は、住宅総数14,380戸、空き家数1,980戸、空き家比率13.8%となっています。また、空き家数のうち、別荘などの二次的住宅、賃貸用住宅、売却用住宅を除いた「その他の住宅」に該当する空き家は、750戸となっています。

(2) 空家等の状況（実態調査）

本町では平成27年度に、空家等対策の基礎資料を収集するため、町内全域の一戸建ての家屋について、外観目視による現地調査を実施しました。また、現地調査の結果、空家等であるとされた物件の所有者等に対し、アンケート調査を実施しました。

これらの調査をもとに得られたデータを整理した主な結果は次のとおりです。

なお、この実態調査における「空家等」は、対象を戸建住宅に限定しているため、共同住宅の空室等を含む住宅・土地統計調査の「空き家」とは件数が大きく異なります。

① 空家等の件数

平成27年12月時点の町内の空家等と思われる物件数は433件でした。

そのうち、固定資産税課税台帳により所有者等が特定できなかったものが36件あります。

空家等と思われる物件数	433
うち所有者等が特定できたもの	397
うち所有者等が不明のもの	36

② 空家等の状態

空家等のうち、規模の大小にかかわらず破損が確認できる危険家屋等は 18 件でした。

傾き	1
外壁	1
屋根	5
門・堀	2
その他（窓ガラス、樋、アンテナ、 ベランダ、カーポートなど	9
合計	18

③ 利活用の可能性

家屋の状態、前面道路、駐車スペースの有無などの条件により利活用の可能性を判定した結果、「売却・賃貸が容易、または期待性あり」とされたものが 55 件(13%)、「利活用の期待性が低い、または困難」とされたものが 378 件(87%) でした。

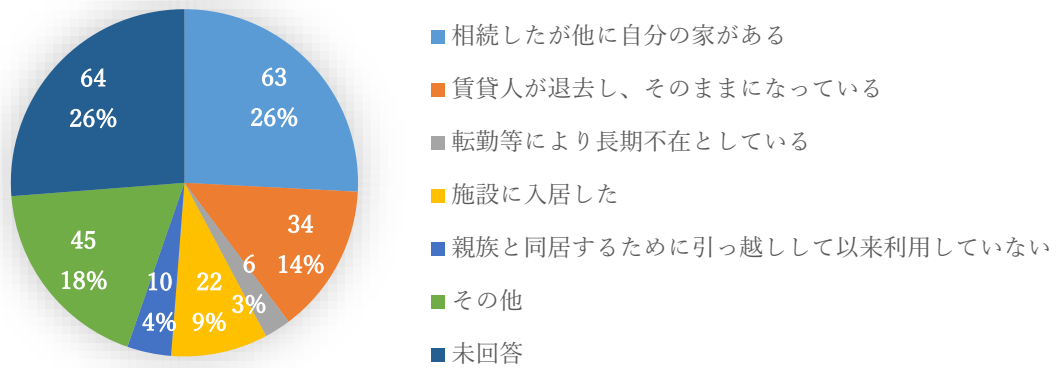
利活用が困難な理由として、「道路より敷地が高い」99 件（23%）、「駐車スペースがない」182 件（42%）、「道路と接する間口が極端に狭い（2m未満、建築基準法に不適合）」47 件（11%）など、敷地や立地条件に関するものが多くありました。

④ アンケート調査結果

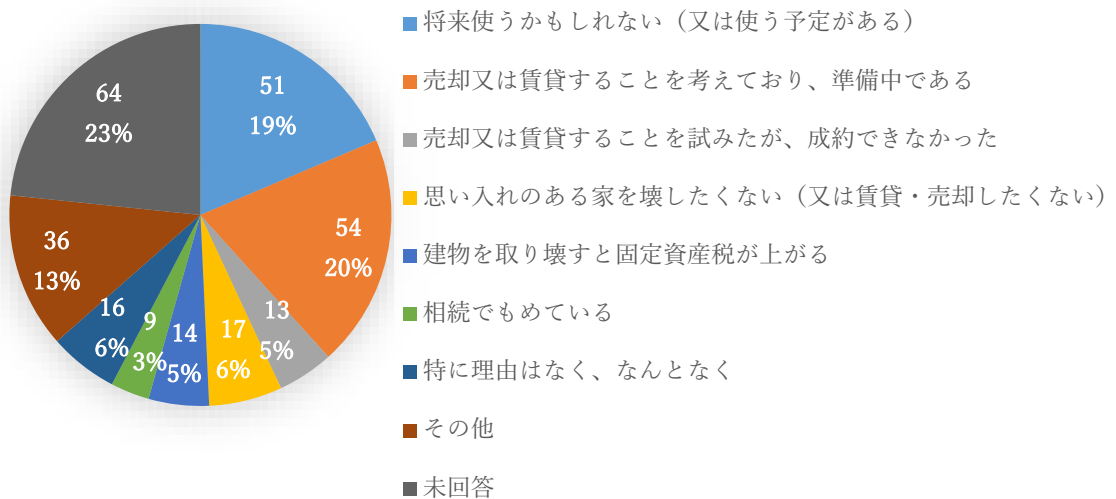
実態調査で空家等であるとされた 433 件のうち、所有者等が特定できた 397 件に対しアンケート調査を実施しました。おもな回答結果は次のとおりです。

アンケート送付数	397
あて先不明で返送された件数	17
回答数	228
回答率	57.4%

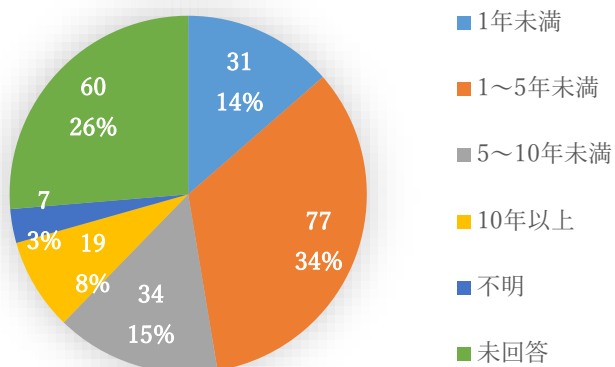
空家となった経緯（複数選択可）



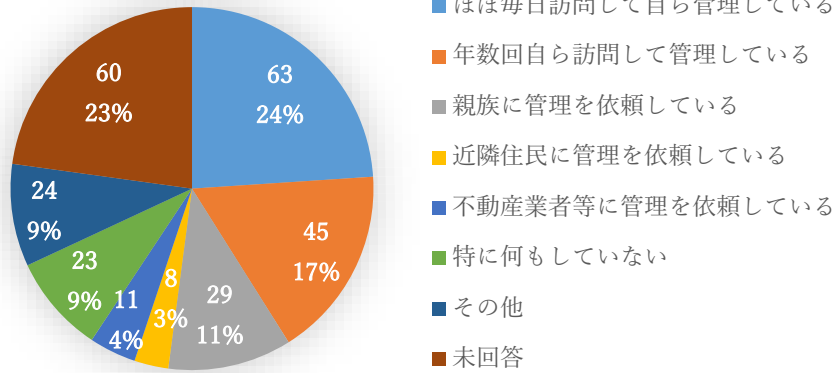
空家のままである理由（複数選択可）



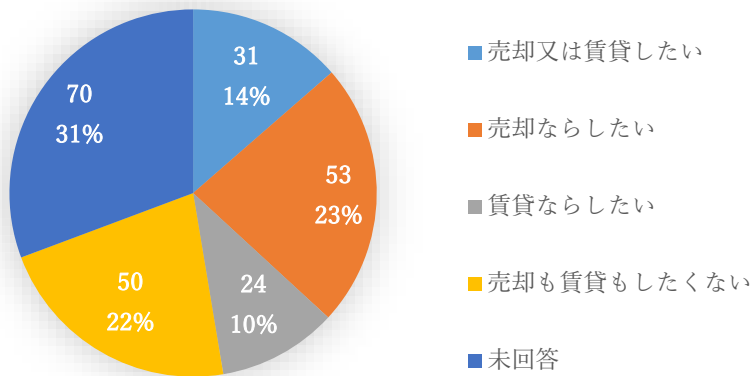
空家である期間



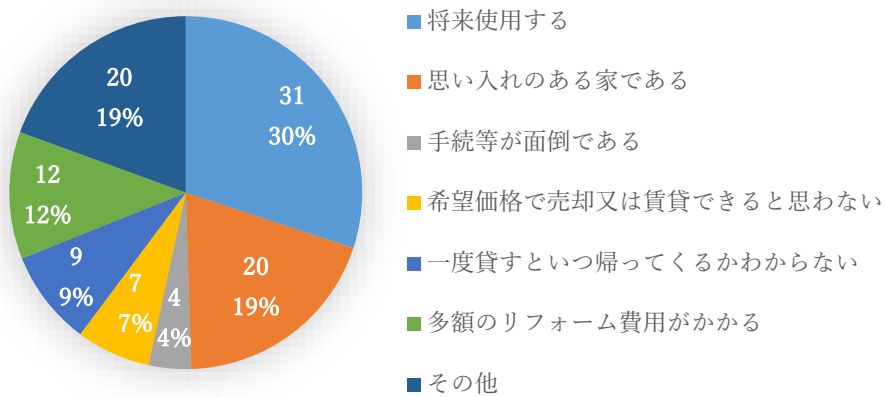
空き家の管理状態（複数選択可）



空家活用の意向



売却も賃貸もしたくないとした理由（複数選択可）



3. 空家等における課題

実態調査の分析結果などから、本町の空家等対策を進めていくうえで、次のような課題があると考えられます。

(1) 空家等に関する課題

① 老朽化が進む空家等の適正管理

経済的な理由などにより、家屋本体の破損個所の修繕や庭木等の手入れがなされていない物件が多く、周辺環境に深刻な影響を与えています。

② 相続を契機とした空家等の増加

アンケート調査でも空家等となった理由のトップは、「相続したが他に住居がある」となっています。また、相続の権利関係や費用の問題から所有権移転登記が進まず売却等が困難になっていく例もあります。

③ 使い勝手が悪い空家等の利活用

道路との段差がある、駐車スペースがないなど現代の生活スタイルに合わない物件は、売買や賃貸の需要も少なく、そのままでの利活用が困難となっています。

(2) 所有者等に関する課題

① 空家問題への認識不足の解消

犯罪や事故の発生、損害賠償など、空家等を放置することによるリスクへの認識が低い所有者等が多く、空家等が増加する原因のひとつとなっています。

② 管理等に関する問題

所有者等の高齢化や居住地が遠方であるなど、自ら定期的に空家等を管理することが困難なケースが増えてきています。

③ 対策（相続、解体、リフォームなど）のための資金不足

相続手続き、解体、リフォームなどの費用が工面できない所有者等も多く、売却や賃貸などに向けた大きな壁となっています。

第3章 空家等対策の基本的な方針

1. 基本的方針

先に述べた空家等の現状や課題を踏まえ、本町における空家等対策を総合的かつ計画的に実施するため、その基本的方針を次のように定めます。

(1) 所有者等による適切な管理の推進

空家等がもたらす問題は、第一義的には所有者等が自らの責任で的確に対応することで解決するものです。このため、所有者等に対して空家等の適正な管理や利活用についての助言や情報提供を行うように努めます。また、相続、転勤などにより、全ての人が空家等の所有者等となる可能性があることを周知し、地域での問題意識の共有を図ります。

(2) 地域住民・民間事業者と連携した対策の取り組み

空家等の問題は、地域の生活環境に与える影響が大きいことから、地域の問題として捉え、地域住民や民間事業者との連携を図り、空家等の適切な管理や利活用を推進し、安全・安心に暮らせるまちづくりを目指します。

(3) 特定空家等への取り組み

法第2条第2項の「特定空家等」は、地域住民に深刻な影響を与えることがあることから、優先的に課題解決に取り組みます。

(4) 住民からの相談に対する取り組み

所有者等からの空家等の管理や利活用の相談に迅速かつ的確に対応するため、関係機関と連携した相談体制の構築に努めます。

2. 計画期間

本計画の計画期間は、平成31年（2019年）4月から平成36年（2024年）3月までの5年間とし、社会情勢の変化などの必要に応じて適宜見直していくものとします。

3. 対象地区

本計画の対象地区は、水巻町全域とします。

4. 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、法第2条第1項に規定する「空家等」及び法第2条第2項に規定する「特定空家等」とします。

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4章 空家等対策における施策

1. 空家等の調査

(1) 地域からの情報提供による調査

地域住民からの情報提供などにより、空家等と思われる物件の情報を収集したときは、現地確認、住民票、水道の使用状況、近隣へのヒアリングなどにより空家等に該当するかを調査します。

空家等に該当した場合は、登記情報、建築確認申請情報、戸籍簿情報、固定資産税の課税情報などにより、所有者等を特定します。

(2) 実態調査

空家等の所在、状態及び所有者等を把握するため、町職員または町長が委任した者による実態調査を定期的実施します。

建物の状況や周辺への影響等についての調査は、外観目視により行うことを基本とし、必要に応じ近隣住民等からも情報を収集するものとします。

(3) 空家等情報のデータベース化

実態調査等により取得した情報及び空家等対策を行うにあたり必要な情報について、データベースを整備します。また、データベースの情報は関係部局で共有するものとし、新たな情報や対応履歴等は随時更新します。

(4) 所有者等が特定できない場合

① 相続人が相続放棄している場合

- ・法定相続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、所有者不在の空家等とし、その旨をデータベースに登録します。

② 所有者等の所在が不明の場合

- ・所有者等確認などのために送付した郵便が返送された場合は、住民票、戸籍、固定資産税課税台帳、不動産登記情報の照会などで、転居先などを確認します。
- ・なおも所在が不明な場合には、所在不明と判断し、その旨をデータベースに登録します。

2. 空家等の適切な管理の促進

個人の財産である空家等の適正な管理は、第一義的には所有者等が自らの責任において行うことが原則です。このことを所有者等に周知するため、以下の取り組みを実施し、空家等が管理不全のまま放置されることを防止します。

(1) 所有者等への啓発

広報紙、ホームページでの情報提供のほか、事案に合わせて個別通知などを行い、空家等の適正な管理について、所有者等への啓発に努めます。

(2) 相談体制の整備等

空家問題は多岐にわたることから総合窓口を設置し、関係団体と連携した相談体制の整備を行います。また、関係団体と連携した相談会の実施などにより、利活用及び適正管理に係るマッチングを図ります。

3. 空家等の利活用の促進

空家等を定住促進や地域活性化の新たな資源として捉え、所有者等の意向を踏まえ、空家等の利活用や流通促進についての取り組みを実施します。

(1) 空き家バンクの構築

空家等の売却や賃貸を希望する所有者等と購入や賃貸入居の希望者のマッチングを図る空き家バンク制度の構築に取り組みます。また、その制度設計にあたっては、不動産関連事業者等と連携し、所有者等に対して利活用の提案等を実施できる体制の構築に努めます。

(2) 地域との連携による利活用

地域交流、地域活性化、福祉サービスの拠点などとして利活用可能な空家等については、所有者等の意向を踏まえ、希望する地域団体に情報を提供するなど、地域と連携した利活用について検討します。

(3) 支援のための補助制度の創設

空家問題の解消や利活用の促進を図るため、国や県の補助金を活用し、空家等の解体、建替え、リフォーム等を支援する補助制度を創設します。

4. 特定空家等に対する措置

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、地域住民の生命・健康・財産の保護及び健全な生活環境の保全を図るため、法第14条に基づき必要な措置を講じることとします。

(1) 措置の方針

① 特定空家等の認定

適切な管理が行われていないことが確認された空家等について、近隣住民等からの情報収集や外観目視による調査を行うほか、必要に応じ法第9条の立入調査を行います。

その結果をもとに、国のガイドラインをもとに作成された福岡県の判断基準等により特定空家等の認定を行います。

② 措置内容の検討

調査結果に基づき、地域住民へ与えている悪影響をなくし、かつ所有者等の負担が少ないと考えられる措置の内容を検討します。

(2) 措置の実施

① 助言・指導

調査の結果に基づき検討した措置の内容を講ずるよう助言・指導を行います。

② 勧告

助言・指導を行っ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・指導の内容を講ずるよう勧告を行います。

勧告を行う場合は、固定資産税の住宅用地特例が適用されなくなることから、税担当部局と十分打合わせを行うとともに、所有者等にもその旨を通知します。

③ 命令

勧告を行っても必要な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勧告の措置を講ずるよう命ずることとします。

④ 行政代執行

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、行政代執行法の規定に基づき、命令の措置を所有者等に代わり行います。

⑤ 略式代執行

①～③の措置を行うべき所有者等が過失なく確知できない場合は、事前に措置内容や期限を公告し、略式代執行を行います。

5. 空家等対策の実施体制

(1) 庁内の組織体制及び役割

空家等がもたらす問題は多岐にわたり、行政の関連部局が連携して対処すべき政策課題です。庁内の組織体制と主な役割は下表のとおりで、事案に応じて連携を図ります。

課 名	役 割
住宅政策課	・ 空家等の調査 ・ 空家等の適切な管理の促進 ・ 措置及び対処の実施 ・ 空家等の利活用の促進 ・ その他の空家等に関する施策
総務課	・ 空家等の防犯に関すること ・ 災害対策及び災害時の緊急措置等
税務課	・ 空家等に関する固定資産税情報の提供 ・ 勧告した特定空家等の固定資産税の措置等
地域づくり課 福祉課	・ 地域団体、福祉団体等による利活用の推進
建設課	・ 道路の交通安全確保 ・ 都市計画、建築基準、景観に関すること
産業環境課	・ 立木、雑草、動物等への対応 ・ 不法投棄、ゴミ散乱等の対策
学校教育課	・ 通学路の安全確保 ・ その他児童・生徒の危険防止等

(2) 関係機関等との連携

空家等に関する相談に適切に対応するため、関係機関、民間団体との連携及び協力のもと空家等対策を実施します。

① 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、調査及び財産の所有権移転手続等

② 不動産業者

所有者等の空家等利活用の相談及び対応等

③ 建設業者

空家等の解体、改修の相談及び対応等

④ 建築士

空家等の修繕、改善、耐震診断などの技術的対応等

⑤ 警察

危険回避のための対応等

⑥ 自治会等

空家等情報の提供、跡地の利活用等

6. その他空家等対策の実施に関し必要な事項

(1) 地域での空家等対策の検討と情報の共有

空家等は、第一義的には所有者等が適切に管理または活用すべきものですが、地域全体で空家問題に関する対処方法を検討することは有効であると考えられます。そのため、町の取組状況やの空家等の状況について、個人情報の保護に注意したうえで、必要な範囲で地域と情報を共有していきます。

(2) 他法令との連携

空家等対策については、建築基準法、消防法、道路法、災害対策基本法などに基づいて措置を講ずることが可能なことがあります。このため、空家等の情報を庁内及び関係機関で共有し、連携を図ります。

(3) 計画の変更

本計画は、地域情勢の変化、法令や国の補助制度の改正、施策の進捗状況等、必要に応じて変更します。

水巻町空家等対策計画

平成 31 年 3 月

水巻町 住宅政策課