

筑前町空家等対策計画

令和4年3月

筑前町

目 次

第1章 計画の趣旨	- 1 -
1 背景と目的.....	- 1 -
2 用語の定義.....	- 2 -
3 計画の位置づけ	- 3 -
第2章 空家等の現状と課題.....	- 4 -
1 本町の空家等の現状	- 4 -
2 空家等所有者等の状況・意向	- 15 -
3 空家等に対する課題	- 16 -
第3章 計画の方針.....	- 19 -
1 空家等対策に関する基本的な方針	- 19 -
2 計画期間	- 20 -
3 対象地区.....	- 20 -
4 対象とする空家等の種類	- 21 -
第4章 空家等対策における施策.....	- 22 -
1 空家等の調査.....	- 22 -
2 空家等の適正な管理の促進.....	- 24 -
3 空家等の利活用促進	- 25 -
4 特定空家等に対する措置等及びその他の対処.....	- 26 -
5 空家等対策の実施体制	- 30 -

資料編

資料① 空家等対策の推進に関する特別措置法の概要

資料② 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】

資料③ 「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】

資料④ 空家等現地調査結果

資料⑤ 空家等所有者等アンケート調査票

資料⑥ 空家等所有者等意向調査結果

資料⑦ 「特定空家等」の判断の参考となる基準

第1章 計画の趣旨

1 背景と目的

近年、人口減少や高齢化などを背景に全国的に使用されていない住宅・建物である、いわゆる「空家」が年々増加している。適切な管理が行われないまま放置されている状態の空家は、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。

国は、この空家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「空家等特措法」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、身体または財産を保護することにより、安心・安全に暮らせるまちづくりを推進することを目的に策定するものである。

2 用語の定義

「空家等」及び「特定空家等」について、空家等特措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】

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（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。

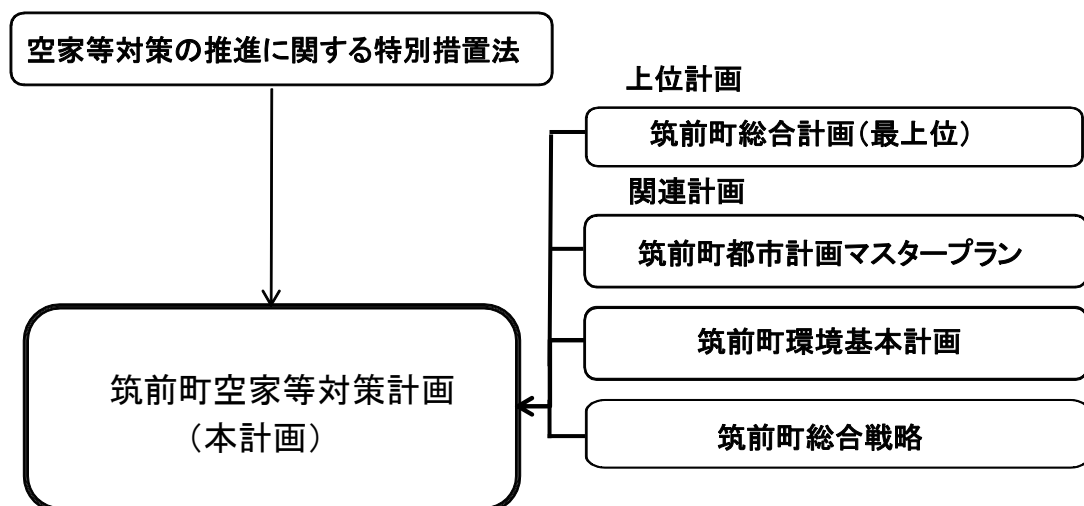
2 この法律において「特定空家等」とは、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等をいう。

3 計画の位置づけ

本計画は、空家等特措法第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、かつ本町の実情に合わせた基本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筑前町総合計画を上位計画とし、筑前町都市計画マスタープラン、筑前町環境基本計画、筑前町総合戦略との整合性を図るものとする。

【本計画の位置づけ】



第2章 空家等の現状と課題

1 本町の空家等の現状

(1) 空家等の現状

近年の空家に対する様々な問題意識を受け、平成28年度、本町に点在する空家等について、その件数や種類、分布状況等の実態を把握することで、今後の空家対策に向けた基本的な方針及び地域活力の活性化や定住促進等につながる施策の立案など、実効性・実現性の高い空家等対策計画策定の基礎資料とすることを目的として、町内全域を対象に公道からの外観目視に基づく調査（以下「空家等実態調査」という。）を実施した。なお、調査にあつては、賃貸用であることが明確な建物や倉庫・納屋等の建物を除く専用住宅及び併用住宅、店舗・事務所について、その居住・使用実態の有無や管理状況の把握を中心に実施した。その調査結果については、庁内の関係部署間で情報を共有するために、空家等情報のデータベースを整備するとともに、空家等台帳及び空家等地図帳を作成している。

また、空家等実態調査による空家情報と突合した空家等の所有者等に対してアンケート方式の意向調査を実施し、利活用可能性の判断に資する情報を収集した。

空家等実態調査結果の概要は、以下のとおりである。

- 空家率は約3.8%である。

空家等実態調査の結果による町全体の空家等の数は434件であり、これを住宅総数11,470戸（平成30年度住宅・土地統計調査）で割った空家率は約3.8%である。

- 建築時期が古い建物の割合が多く、建物リスクが高い。

大字別で空家数が多いのは「東小田」・「依井」・「中牟田」・「朝園」・「下高場」・「栗田」地区の順で、福岡日田線沿線周辺に立地している。一方、空家数が少ないのは「櫛木」・「赤坂」・「大久保」・「畑嶋」・「高上」・「三牟田」地区の順である。

また、空家の築後年数では、築後30年～49年までの建物が197件、約52%、築後50年以上が118件、約31%を占めており、特に「依井」・「朝園」・「中牟田」・「東小田」地区は築後30年以上の老朽建物が占める割合が高いことが特徴として認められる。建物の著しい損耗、立木の倒壊等による危険度合いの高まりが予想され、特定空家等の措置、解体費の公的補助の検討等、空家

対策は急務である。

- 約 84%の空家等が 4m未満の道路に接し、利活用面で難。

道路の幅員は、4m以上確保されている空家等も約 16%存するが、約 84%の空家等が 4m未満の道路に接している。また、このうち軽自動車が通行不可である狭隘な道路に面している空家等は約 2%存在する。土地の利用効率が劣り、市場流通性も劣る。

- 間口が 2m未満の物件は 7 件のみ (1.6%) である。

間口の状況については、2m未満の物件は 7 件のみ (1.6%) であり、その他の大多数の空家等は、利用する上で最低限の間口は確保されている。なお、間口狭小の土地は、前面道路幅員が 2m程度、駐車場スペースがないという土地が多いこともあり、空家発生の確率が高くなると推測される。

- 町内の空家等のうち、約 86%は戸建住宅が占める。

用途別に見ると、町内の空家等のうち、約 86%を戸建住宅が占めており、次いで「店舗／事務所」「長屋／共同住宅」と続き、「店舗併用住宅」は比較的少ない。戸建住宅を中心とする対策が必要となる。

- 大規模な修繕や除却等が必要となる「不良度ランク D」が約 5% (22 件) 存する。

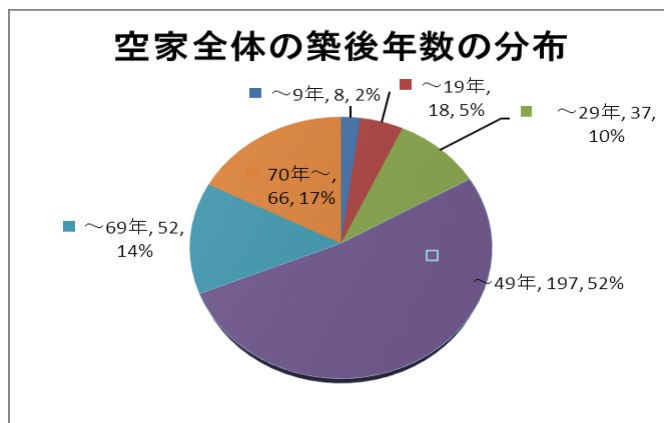
不良度ランク別に見ると、約 56% (242 件) の空家等が特に管理状態に問題のない「不良度ランク A」であったが、一部改修が必要な「不良度ランク B」が約 28% (122 件)、管理不全な状態にある「不良度ランク C」が約 11% (48 件)、大規模な修繕や除却等が必要となる「不良度ランク D」が約 5% (22 件) 存する。特定空家等の対応も視野に入れた対策が必要である。

【平成 28 年度の空家等実態調査による大字別空家数】

大字別空家数		
大字名	① 空家数 (件)	②総空家数に対す る空家率※ (①/Σ①)(%)
大塚	3	0.7
弥永	5	1.2
依井	41	9.4
高田	7	1.6
新町	19	4.4
野町	15	3.5
原地蔵	9	2.1
久光	10	2.3
栗田	22	5.1
森山	10	2.3
当所	16	3.7
上高場	14	3.2
大久保	1	0.2
山隈	14	3.2
高上	2	0.5
朝園	24	5.5
櫛木	0	0.0
三箇山	4	0.9
三並	15	3.5
畑嶋	1	0.2
長者町	8	1.8
曾根田	5	1.2
三牟田	2	0.5
砥上	7	1.6
吹田	6	1.4
赤坂	0	0.0
松延	14	3.2
石櫃	4	0.9
中牟田	27	6.2
朝日	11	2.5
二	15	3.5
篠隈	15	3.5
東小田	49	11.3
四三嶋	10	2.3
下高場	24	5.5
安野	5	1.2
合計	434	100.1

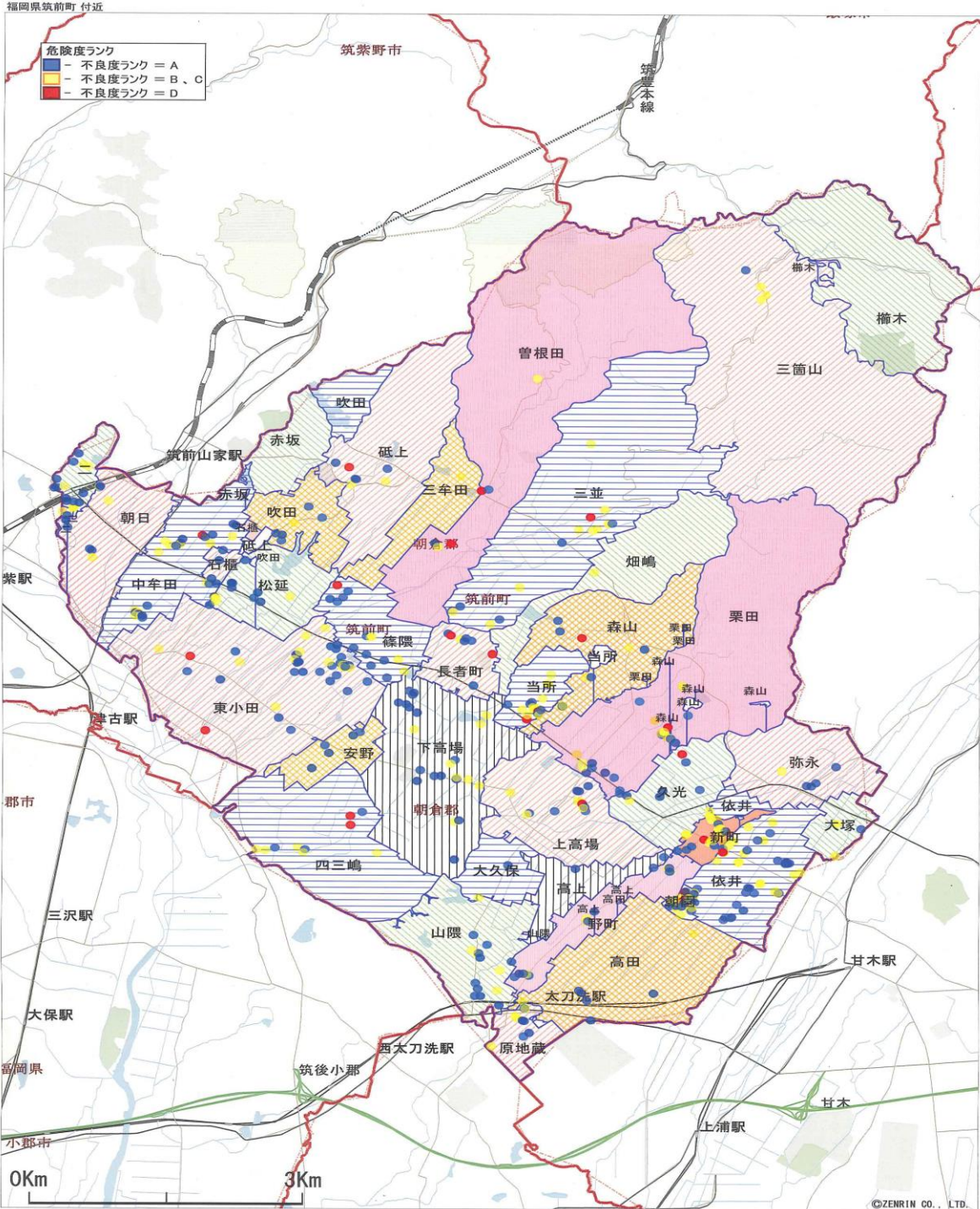
※②総空家数に対する空家率は、小数点以下第 2 位を四捨五入して算出したため、
合計が 100%にならないことがある（以下同じ）。

【平成 28 年度の空家等実態調査による空家等築後年数】



大字別空家の築後年数								
大字名	～9年	～19年	～29年	～49年	～69年	70年～	小計	割合(%)
大塚				2	1		3	0.8
弥永		1	1	1		2	5	1.3
依井		2	7	16	4	2	31	8.2
高田	2			1	2	1	6	1.6
新町			1	6	4	5	16	4.2
野町		1	4	3	1	1	10	2.6
原地蔵		1	1	4		3	9	2.4
久光		2		4	2	1	9	2.4
栗田	1	1	4	9	2	5	22	5.8
森山			1	3		3	7	1.9
当所				14	2		16	4.2
上高場				9	1		10	2.6
大久保				1			1	0.3
山隈		4	2	5		3	14	3.7
高上				2			2	0.5
朝園			2	9	2	10	23	6.1
櫛木							0	0.0
三箇山				1		3	4	1.1
三並			1	3	7	3	14	3.7
畑嶋							0	0.0
長者町				4	1	3	8	2.1
曾根田				3	1	1	5	1.3
三牟田				1		1	2	0.5
砥上	1			2	1	1	5	1.3
吹田	1			5			6	1.6
赤坂							0	0.0
松延		1	1	10	1	1	14	3.7
石櫃		1	1	2			4	1.1
中牟田				15	5	6	26	6.9
朝日			2	8		1	11	2.9
二			1	11	3		15	4.0
篠隈		2	3	8	1	1	15	4.0
東小田	2		2	19	7	1	31	8.2
四三嶋				3	2	4	9	2.4
下高場		1	3	10	2	4	20	5.3
安野	1	1		3			5	1.3
件数	8	18	37	197	52	66	378	100.0
割合(%)	2.1	4.8	9.8	52.1	13.8	17.5	100.1	

【平成 28 年度の空家等実態調査による空家等分布図】



(2) 管理状況判定を行った空家等の状況

空家等実態調査を受け、対象建物について統一的な判定基準（空家等取得基準・建物不良度の判定基準等で下記参照）に基づき、434 件の空家について建物状況調査及び管理状況判定を実施した結果は以下のとおりである。

◎空家等実態調査対象物件が空家か否かを判断するための取得基準

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

◎建物不良度及び利活用可能性の判定基準

建物不良度の判定基準

空家等実態調査において取得した建物等データについて、物理的状況・維持管理の状況から見た各部位毎の損傷の度合いを点数化し、現況のままの利用可能性という観点から A～D ランクへと分類して不良度判定を行った結果は、特定空家等候補の抽出に資する基礎資料として活用する事ができ、適正管理対策の検討基礎資料とすることが可能である。

判定に用いた不良度ランク及びその判定内容は次ページのとおりである。

建物不良度の判定基準表

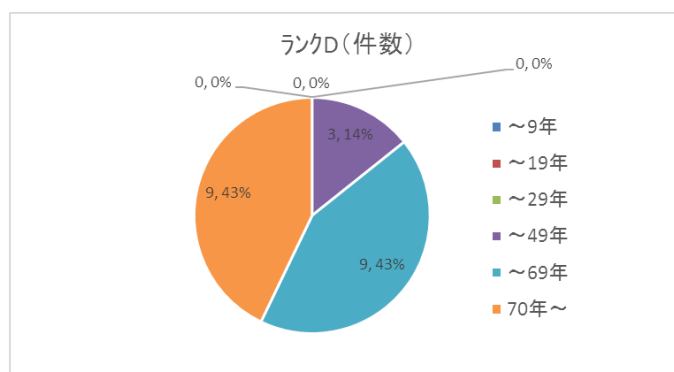
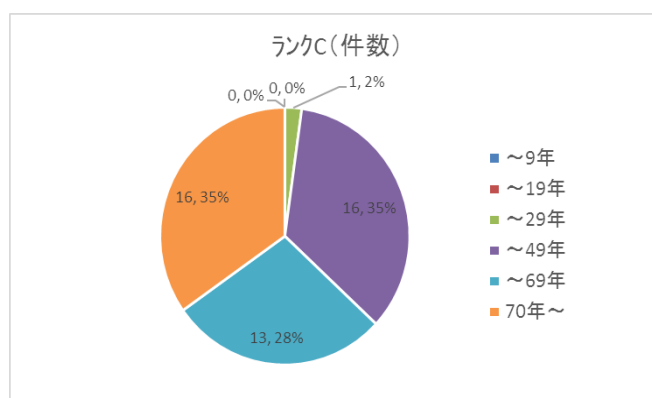
評定区分	評定項目	評定内容	評点	不良度判定
敷地	①門・塀の状況	1.あり1.正常	0	
		1.あり2.損傷あり	20	
		1.あり3.倒壊している倒壊の恐れあり	30	
		2.なし	0	
		3.確認不可	0	
	②擁壁の状況	1.あり1.正常	0	
		1.あり2.損傷あり	70	
		1.あり3.倒壊している倒壊の恐れあり	100	
		2.なし	0	
		3.確認不可	0	
建物	①屋根材の状況	1.正常	0	
		2.一部破損	20	
		3.陥没あり	100	
		4.確認不可	0	
	②外壁材の状況	1.正常	0	
		2.一部破損	20	
		3.腐敗または剥離あり	50	
		4.確認不可	0	
	③建物の傾き	1.正常	0	
		2.一部に傾きあり	100	
		3.全体的に傾きあり	100	
		4.確認不可	0	
	④樋(とい)の状況	1.あり1.正常	0	
		1.あり2.一部破損	10	
		1.あり3.大部分が破損	20	
		2.なし	0	
	⑤窓ガラスの状況	1.あり1.正常	0	
		1.あり2.一部破損	10	
		1.あり3.大部分が破損	50	
		2.なし	0	
	⑥その他破損箇所	3.確認不可	0	
		1.雨戸	5	
		2.カーポート	20	
		3.ベランダ	30	
		4.屋外階段	30	
		5.看板	5	
		6.物置	5	
		7.アンテナ	5	
		8.軒先	20	
		9.その他	20	

ランク	点数	最小値	判定内容
D	100点以上	100	主体構造部に著しい損傷があるか、複数箇所に著しい損傷がみられ、大規模な修繕や除却等が必要
C	50～99点	50	主体構造部以外に著しい損傷があるか、複数箇所に損傷がみられ、中～大規模な修繕が必要
B	1～49点	1	一部に損傷等がみられ、小規模な修繕が必要
A	0点	0	損傷等もなく、管理に特段の問題がない

町内の空家等を用途別に見ると、約 86%を戸建住宅が占めており、次いで「店舗／事務所」「長屋／共同住宅」と続き、「店舗併用住宅」は比較的少ない。（末尾資料⑤空家等現地調査結果参照）

また、不良度ランク別に見ると、約 56%（242 件）の空家等が特に管理状態に問題のない「不良度ランク A」であったが、一部改修が必要な「不良度ランク B」が約 28%（122 件）、管理不全な状態にある「不良度ランク C」が約 11%（48 件）、大規模な修繕や除却等が必要となる「不良度ランク D」が約 5%（22 件）存する。

なお、不良度ランクについては、用途毎・大字毎に割合にやや開差が見られるが、顕著な傾向の差は見られない。さらに、「不良度ランク C」及び「不良度ランク D」に該当する空家について築後年数との関係を見ると、「不良度ランク C」に該当する空家の約 98%が築後 30 年以上、「不良度ランク D」に該当する空家の約 86%が築後 50 年以上の建物であることから、空家と築後年数とは一定の相関関係が認められる。また、築後年数が相当経過した建物は今後空家になる可能性が高まるものと思料する。大字別では「不良度ランク C」は「依井」・「新町」・「栗田」・「中牟田」・「下高場」地区にやや多く見られるが、「不良度ランク D」は大字別では顕著な傾向は見られない。（下図・次表参照）



大字別不良度ランクC、D空家の築後年数分布							
大字名	～9年	～19年	～29年	～49年	～69年	70年～	小計
大塚 ランクC					1		1
ランクD							0
依井 ランクC				2	1	1	4
ランクD					1		1
高田 ランクC						1	1
ランクD							0
新町 ランクC						4	4
ランクD					1		1
野町 ランクC					1		1
ランクD							0
原地蔵 ランクC						1	1
ランクD							0
久光 ランクC				1			1
ランクD					1		1
栗田 ランクC				3		1	4
ランクD						1	1
森山 ランクC							0
ランクD						1	1
当所 ランクC				2			2
ランクD				1	1		2
上高場 ランクC				2			2
ランクD					1		1
山隈 ランクC						1	1
ランクD							0
朝園 ランクC					1	2	3
ランクD				1			1
三並 ランクC			1		2		3
ランクD						1	1
長者町 ランクC							0
ランクD					1	1	2
曾根田 ランクC					1		1
ランクD						1	1
三牟田 ランクC							0
ランクD						1	1
砥上 ランクC							0
ランクD						1	1
松延 ランクC				1			1
ランクD							0
中牟田 ランクC				2	2	1	5
ランクD				1			1
二 ランクC				2	1		3
ランクD							0
篠隈 ランクC							0
ランクD						1	1
東小田 ランクC				1			1
ランクD					2		2
四三嶋 ランクC					1	2	3
ランクD					1	1	2
下高場 ランクC					2	2	4
ランクD							0
総件数(件) C	0	0	1	16	13	16	46
割合(%)	0.0	0.0	2.2	34.8	28.3	34.8	100.1
総件数(件) D	0	0	0	3	9	9	21
割合(%)	0.0	0.0	0.0	14.3	42.9	42.9	100.1

大字別不良度ランク区分表	A	B	C	D	総計	空家割合
大塚	1	1	1		3	0.7
1.戸建住宅	1	1	1		3	
弥永	4	1			5	1.2
1.戸建住宅	4	1			5	
依井	24	11	5	1	41	9.4
1.戸建住宅	16	9	3	1	29	
2.店舗併用住宅		1			1	
3.店舗/事務所	1		1		2	
4.長屋/共同住宅(全戸入居がない)	7	1	1		9	
高田	5	1	1		7	1.6
1.戸建住宅	5	1	1		7	
新町	6	8	4	1	19	4.4
1.戸建住宅	6	6	4		16	
2.店舗併用住宅		1			1	
3.店舗/事務所		1		1	2	
野町	10	4	1		15	3.5
1.戸建住宅	8	1	1		10	
2.店舗併用住宅	1	1			2	
3.店舗/事務所		1			1	
4.長屋/共同住宅(全戸入居がない)	1	1			2	
原地蔵	5	3	1		9	2.1
1.戸建住宅	5	2	1		8	
2.店舗併用住宅		1			1	
久光	5	3	1	1	10	2.3
1.戸建住宅	5		1	1	7	
2.店舗併用住宅		1			1	
3.店舗/事務所		1			1	
4.長屋/共同住宅(全戸入居がない)		1			1	
栗田	12	5	4	1	22	5.1
1.戸建住宅	9	5	3	1	18	
2.店舗併用住宅	2		1		3	
3.店舗/事務所	1				1	
森山	5	3	1	1	10	2.3
1.戸建住宅	4	2	1	1	8	
4.長屋/共同住宅(全戸入居がない)	1	1			2	
当所	5	7	2	2	16	3.7
1.戸建住宅	4	7	1	2	14	
2.店舗併用住宅	1				1	
4.長屋/共同住宅(全戸入居がない)			1		1	
上高場	8	3	2	1	14	3.2
1.戸建住宅	8	3	2	1	14	
大久保	1				1	0.2
1.戸建住宅	1				1	
山隈	9	4	1		14	3.2
1.戸建住宅	8	3	1		12	
3.店舗/事務所	1	1			2	
高上	2				2	0.5
1.戸建住宅	2				2	
朝園	10	9	3	2	24	5.5
1.戸建住宅	10	9	3	2	24	

三箇山	1	3			4	0.9
1.戸建住宅	1	3			4	
三並	5	6	3	1	15	3.5
1.戸建住宅	4	6	3	1	14	
4.長屋/共同住宅(全戸入居がない)	1				1	
畑嶋		1			1	0.2
1.戸建住宅		1			1	
長者町	5	1		2	8	1.8
1.戸建住宅	4	1		2	7	
3.店舗/事務所	1				1	
曾根田	2	1	1	1	5	1.2
1.戸建住宅	2	1	1	1	5	
三牟田		1		1	2	0.5
1.戸建住宅		1		1	2	
砥上	4	2		1	7	1.6
1.戸建住宅	1	1		1	3	
3.店舗/事務所	2	1			3	
4.長屋/共同住宅(全戸入居がない)	1				1	
吹田	5	1			6	1.4
1.戸建住宅	5	1			6	
松延	10	3	1		14	3.2
1.戸建住宅	8	3	1		12	
3.店舗/事務所	2				2	
石櫃	4				4	0.9
1.戸建住宅	4				4	
中牟田	13	8	5	1	27	6.2
1.戸建住宅	13	8	4	1	26	
4.長屋/共同住宅(全戸入居がない)			1		1	
朝日	7	4			11	2.5
1.戸建住宅	7	4			11	
二	10	2	3		15	3.5
1.戸建住宅	9	2	2		13	
2.店舗併用住宅			1		1	
3.店舗/事務所	1				1	
篠隈	10	4		1	15	3.5
1.戸建住宅	8	4		1	13	
2.店舗併用住宅	1				1	
3.店舗/事務所	1				1	
東小田	30	16	1	2	49	11.3
1.戸建住宅	23	16	1	2	42	
3.店舗/事務所	2				2	
4.長屋/共同住宅(全戸入居がない)	5				5	
四三嶋	3	2	3	2	10	2.3
1.戸建住宅	3	1	3	2	9	
2.店舗併用住宅		1			1	
下高場	16	4	4		24	5.5
1.戸建住宅	11	4	4		19	
3.店舗/事務所	5				5	
安野	5				5	1.2
1.戸建住宅	5				5	
総計	242	122	48	22	434	100.1
	56	28	11	5	100	

2 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意向調査の位置づけ

空家等特措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住宅など、民有地に存する民有の建物である。空家等対策においては、これら民有の物件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。そこで、対策の要否判断及び今後の対策方針を策定する前提として、個々の建物所有者等に対してアンケート方式による所有者意向調査を行った。

所有者意向調査の設問内容や実施状況については第4章・1で詳述する。

(2) 所有者意向調査の結果

所有者意向調査の結果は、以下のとおりである。

発送数 363 件に対し、回収率は 49.6% (180 件) であり、空家所有者等に対する意識調査としては、比較的高い回収率であった。

- 空家になった経緯で最も多いのは、「相続したが、他に自分の家がある」で、約 35% であった。
- 「管理をほとんどしない理由」としては「将来使うかもしれない（又は使う予定がある）」が最も多く、自己使用・保有を継続したいとする答えが合わせて約 36% となっており、これらの人には適正管理の促進が望まれる。
- 空家化している期間は「1～5 年未満（約 37%）」が最も多く、次いで「10 年以上（約 26%）」となった。
- 空家の管理状態で特に何もしていない理由として、「使う予定がないため手間や費用をかけるメリットを感じない」が最も多く約 46% であった。
- 自由意見として、解体費用の助成制度の要望が多い。また、町に売却等の斡旋要望や買い取ってほしいあるいは寄付したいという要望などがあつた。

3 空家等に対する課題

空家等実態調査及び所有者意向調査により、本町においては以下のような課題を確認した。そのため、本町では空家等の状況把握や空家に対する措置の体制構築の検討を含む、総合的な空家等対策を実施する必要がある。

(1) 空家等実態調査結果からみる課題

ア. 空家等に関する課題

①老朽化が進む建物の適正管理

空家に限らず、経済的な理由などにより、家屋本体の破損箇所の修繕や庭木等の手入れがなされていない物件が多い。空家であれば、「空家等対策の推進に関する特別措置法」により、町が直接所有者に対して是正を求めることができるが、居住実態があるなど、使用中の物件については、筑前町環境美化推進条例、建築基準法等の対応が必要である。

築後年数 30 年以上の空家が約 52%、50 年以上の空家が約 31%という現状から、現在の生活様式に合わない物件の市場性を加味し、適正管理・利活用の可能性を判断する必要がある。

②相続を契機とした空家の増加

空家となった理由は、「相続」という回答が一番多く、特に昭和 40 年代以降核家族化が急速に進行したことにより、所有者の子世代が同居していない世帯が多いため空家となるケースが多い。

不動産登記等、相続の手続きは費用がかかるため、所有権移転登記を行わず、後に所有権者が多数にわたることによって、売却等が困難になっていく例も多いので、相続が発生する前に空家化の予防が必要である。

③使い勝手の悪い空家の活用

古い空家は、敷地と道路の段差や家屋内の段差、駐車スペースがない等、現代の生活スタイルに合わない物件が多い傾向にある。そのような物件は需要も少ないため、そのまま売却や賃貸物件として活用するのは難しい。

敷地に一定の広さがあれば、家屋の解体、造成等で再建築可能な物件が多いが、無道路地や極端に前面道路が狭い物件については、活用しようにも活用できずその対応が非常に難しい課題となる。

④敷地内部や建物内の動産処理

建物の解体の意向はあるものの、敷地内や建物内に大量の動産が存するため、解体費用を捻出できない所有者等が見られる。解体に対する助成制度の要望も高いことから検討が必要である。

⑤地区ごとの分布から考える課題

空家実態調査結果を分析した結果、大字毎に大きな差異・傾向はないため、特に重点対応を要する地区は存在しない。よって、町内全域を対象とした対策が必要と考えられる。

イ．所有者等の問題

①空家所有者のリスクの認識

空家の放置リスク（環境の悪化、周囲への迷惑、管理責任を問われる等）への認識が低いことが、空家の危険建物化につながるため、所有者等に対し、空家等特措法の周知を徹底する必要がある。

②管理等に関するノウハウ、情報の提供

空家の管理は、所有者本人が行うことが望ましいが、遠方に居住している場合や高齢でできない所有者も多い。今後の空家の発生予防及び適正管理が課題となる。

シルバー人材センターによる空家管理サービスや、不動産業者の空家管理サービスなど、所有者へ情報を提供していくことが必要である。

③固定資産税等に対する正しい認識

アンケートで、空家のままとなっている理由として、「税金対策」（解体すると固定資産税が上がるため）、という回答が見られた。

住宅用地の特例除外により、土地の固定資産税が上がるのは事実だが、住宅の用に供さない家屋の敷地には住宅用地の特例は適用しないことが原則であり、家屋の有無とは無関係であることや、特定空家に指定され、町が是正勧告を行った場合は、住宅用地の特例を除外することなどは知られていないことも多い。

④対策のための資金の捻出

アンケートの自由意見等にも見られたが、解体や相続手続きなどの費用が工面できない所有者も多い。また、売却や賃貸を希望している人でもリフォーム費用を負担する意思がある人は極少数で、活用に向けた費用負担が大きな壁となっている。

⑤条件の劣る物件の売却困難性

立地的に、極端に、住宅に不向きであったり、建築基準法上の道路との接面に問題がある物件については、市場性が劣る。このような売却困難な空家について、行政としてできることには限界がある。

⑥空家に至る個別事情

空家に至った経緯や所有者の空家への愛着等、個々の家屋に異なる事情があり、一律均等な対応では解決できない面が多々ある。

第3章 計画の方針

1 空家等対策に関する基本的な方針

本町の空家の現状及び課題を踏まえ、空家等対策における基本6方針を以下のとおり策定した。

なお、空家等対策に関する基本方針イメージは、次ページのとおりである。

①所有者等の意識の啓発

空家等がもたらす問題は、第一義的に所有者等が自らの責任により的確に対応することが前提である。所有者等に対して空家等の適正な管理や利活用の意識付けを行うことが重要であり、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知らしめることも重要である。このため、広く所有者等に対し啓発を行う。

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、地域の問題としてとらえ、地域住民の参加のもと民間事業者と連携を図り、空家等の適正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す。

③特定空家等の措置

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、町は地域住民の生命、健康、財産の保護を図り、また、健全な生活環境の保全を図るため、空家等特措法等に基づき必要な措置を講じる。

④空家データベースの整備

町内全域に存する空家について、その所在・管理状況判定結果、所有者等の意向及び適正管理の依頼通知や措置の有無等の履歴を一元的に把握・管理する空家データベースを整備する。今後は、その都度発生する所有者等との連絡事項や、近隣住民からの相談等を随時更新し、情報の維持管理を図る。

⑤空家バンクによる利活用促進

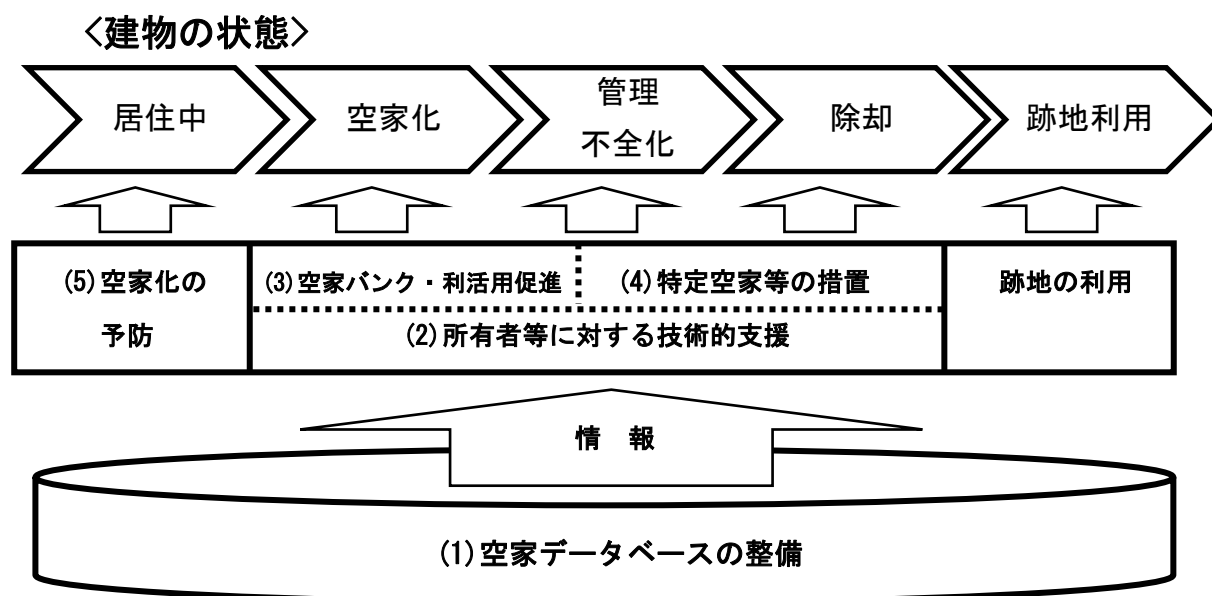
空家の流通や利活用を推進し、町内への移住・定住促進を図るため、平成31年度に不動産仲介業者等の関係事業者団体と連携した空家バンクを設立。令和4

年３月現在で登録実績は６件あり、すべて賃貸・売買契約済である。今後も登録を推進し、空家の流通・利活用の推進を図る。

⑥空家化の予防

空家の増加を抑制するためには、空家についての問題意識を広く地域住民の間で高める必要がある。現に存在する空家についての対策を講じるだけでなく、新たな空家の発生を予防・抑制する方策を検討する。

図 ： 空家等対策の基本方針イメージ



2 計画期間

本計画の計画期間は、令和４年４月から令和９年３月までの５年間とし、計画期限を迎えるごとに、社会情勢の変化や本町における空家の状況変化等を踏まえ、計画内容の変更を検討する。

3 対象地区

本町の空家は、中心部だけでなく、郊外部においても広く分布しており、管理不全な空家も散在している。また、今後高齢化の進捗とともに、町の全域で空家

の増加が予想されることから、継続的な空家対策を行う必要性がある。

このような現状を鑑み、本町における空家等に関する対策の対象とする地区は、町内全域とする。ただし、現状でも、中心部と郊外部等で、空家率や管理の状態に差異が見られるため、今後、対策の具体化とともに、特に重点的に取り組む必要が生じた場合には、空家対策の重点地区の設定を検討する。

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、空家等特措法第 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。

よって、平成 28 年度に実施した空家等実態調査の対象外の建築物や付属する工作物についても、所有者等または地域住民等からの相談・苦情等の状況によって対策を講ずるものとする。

第4章 空家等対策における施策

1 空家等の調査

(1) 実施済み調査の概要

① 空家等実態調査【再掲】

第2章で述べたとおり、平成28年度、本町では「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)を参考に以下の判定基準を作成し、これに基づき町内の建物について空家等実態調査を行った。

【空家の取得基準】※内容は敷地外、公道から外観目視により判定できる項目となる。

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

② 所有者意向調査

平成28年度、上記①の調査において空家と推定された建物の所有者等に対し、意向調査を実施した。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、次のとおり設定した。

※巻末の資料編(資料⑤「空家等所有者等アンケート調査票」)参照

アンケート対象：所有者等が特定された363件について実施

実 施 期 間：(発送日) 平成28年11月24日

(返送締切日) 平成28年12月20日

実 施 方 法：アンケート票の郵送

回 収 率：49.6%(180件)

アンケート内容の設計に当たっては、空家等であることに対する所有者の認識確認のほか、空家等の実態(空家となった経緯、空家等となっている期

間、管理状態、今後の利活用（自己使用・売却・賃貸）の意向等）を問うなど、利活用可能性の判断に資する情報を収集可能な設問とした。

なお、各回答の集計結果は巻末の資料編（資料⑥参照）に詳述した。

（２）空家データベースの整備

（１）の両調査結果をデータベース化することで、各空家の状況及びその所有者等に対する支援や対策の基礎資料とすると共に、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する。

（３）今後の調査

現在把握している空家も管理状況が変わる可能性がある。また、空家は今後増加することが懸念されている。これらのことから、継続的な調査及び対策が必要である。

したがって、今後については、所有者等の変更や空家発生の情報、近隣住民からの空家の状態に関する情報などについて、（１）の両調査結果を適宜更新するとともに、再調査の必要性を検討する。

2 空家等の適正な管理の促進

空家等の適正な管理を促進するために以下の対策を実施する。

(1) 所有者等の意識の啓発

意向調査の結果、空家等特措法の認知度を上げることが重点目標にするとともに、空家等特措法に規定されているとおり、所有者等自らが適正に管理できるよう、意識啓発のための取組みを推進する。

(2) 相談体制の整備等

所有者等からの空家に関する問い合わせや要望等は、都市計画課を総合窓口として受け付けるものとし、内容に応じて関係部署等と連携して対応する。

なお、対応内容については、経過等について記録し、関係部署等で情報を共有する。

(3) 管理不全状態の空家に対する初期対応

-
- ```
graph TD; A[① 町民・区長等からの管理不全空家の相談や情報提供] --> B[② 管理不全状態の空家についての状況把握]; B --> C[③ 外観目視による現地調査及び写真撮影]; C --> D[④ 所有者等の特定]; D --> E[⑤ 所有者等へ適正管理に関する依頼文書及び現況写真の送付];
```
- ① 町民・区長等からの管理不全空家の相談や情報提供
  - ↓
  - ② 管理不全状態の空家についての状況把握
  - ↓
  - ③ 外観目視による現地調査及び写真撮影
  - ↓
  - ④ 所有者等の特定
  - ↓
  - ⑤ 所有者等へ適正管理に関する依頼文書及び現況写真の送付

以上の手順で、初期対応は、所有者等による空家の適正管理の促進に努める。

### 3 空家等の利活用促進

所有者意向調査の結果を踏まえながら、以下に記述する関連施策を通じて、所有者等に対し空家の利活用を促すとともに、関係団体や行政区等の地域との連携を図る。

#### (1) 利活用可能な空家の情報提供

所有者意向調査において売却・賃貸の意向を示した所有者等に対して、不動産業者等への情報提供の可否を確認し、可能である場合は不動産業者等へ情報提供を行う。ただし、あくまでも情報提供であるため、不動産業者等が管理するものではなく、所有者等による適正管理について啓発を行う。

#### (2) 公益施設としての活用

地域交流、地域活性化、福祉サービスの拠点など地域貢献について利活用可能な空家については、所有者等の意向を踏まえ、地域住民に情報を提供する。

また、「災害時の被災者に対する応急仮設住宅」や「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅」などの活用等について検討する。

#### (3) 補助金等による活用促進

##### ① 国・福岡県の制度紹介

既に実施されているものの一例は下記のとおりであるが、その他の制度についても今後の動きを注視し、必要に応じて制度の活用、情報提供に努めることとする。

- 相続資産の譲渡所得特別控除
- 高齢者等の住み替え支援事業
- 空家対策総合支援事業
- 空家再生等推進事業【除却事業タイプ】(社会資本整備総合交付金等の基幹事業)
- 空家再生等推進事業【活用事業タイプ】(社会資本整備総合交付金等の基幹事業)
- 農山漁村振興交付金(農林水産省)

##### ② 今後の検討事項

所有者意向調査の結果では、解体費用やリフォームに対する助成制度の創

設、町の買上・借上、町への寄付等の要望があった。

このうち、解体費用について、令和3年度より老朽危険空家に対して解体費用の補助事業を開始。令和3年度中に6件の相談があったが、このうち実際に補助事業を活用し解体した件数は2件にとどまった。今後も情報提供を進めるとともに、より活用しやすい制度づくりを行っていく。

このほか要望があった各項目についても、研究・検討する。ただし、モラルハザードを招かないよう、第一義的には所有者等が自らの責任によりの確に対応することが前提であることはもちろんのこと、町、議会、住民のコンセンサスを得ることが不可欠である。

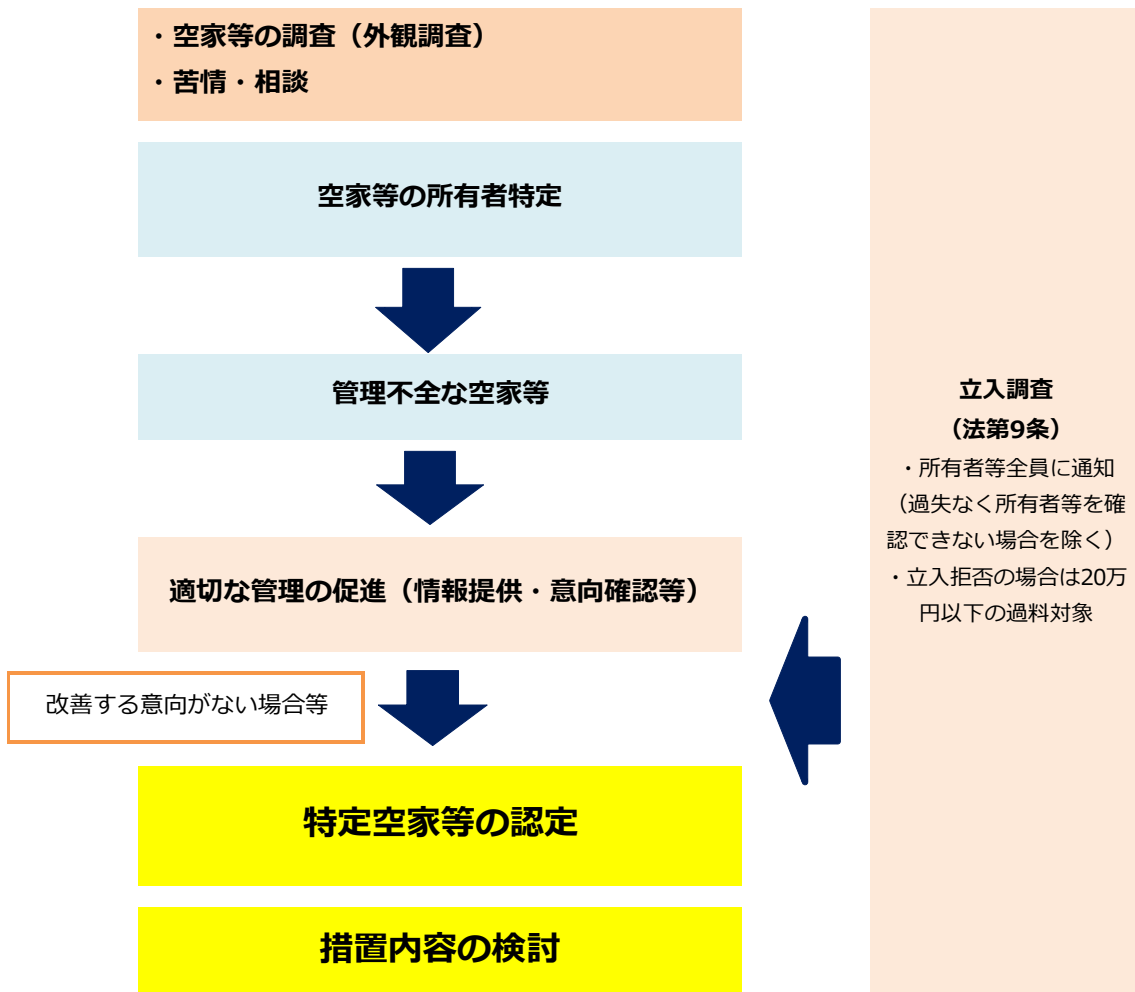
#### 4 特定空家等に対する措置等及びその他の対処

「特定空家等」に該当すると考えられる場合であっても、直ちに法第9条第2項に基づく立入調査や法第14条第1項に基づく指導等の手続を開始するのではなく、まず、空家等の所有者等に情報を提供し、所有者等の事情を勘案したうえで対応方法を検討する。

一方で、危険が切迫している等、周辺の生活環境の保全を図るために速やかに措置を講ずる必要があると認められる場合は、町長は所定の手続を経つつも法第14条の勧告、命令又は代執行に係る措置を迅速に講ずる必要がある。そのため、管理不全度が高く、対策の必要性が高い空家等に対しては、町の判断基準及び法第14条の手続きに則して迅速な措置を行うものとする。

特定空家等の判定にあたっては、専門家や有識者の意見を聞きながら行うものとし、立入調査等の結果得られた情報から、特定空家等の判定を行うための基準に基づいて判断する。

## ■ 特定空家等の認定フロー



### 【空家等対策特別措置法に基づく特定空家等の対策】

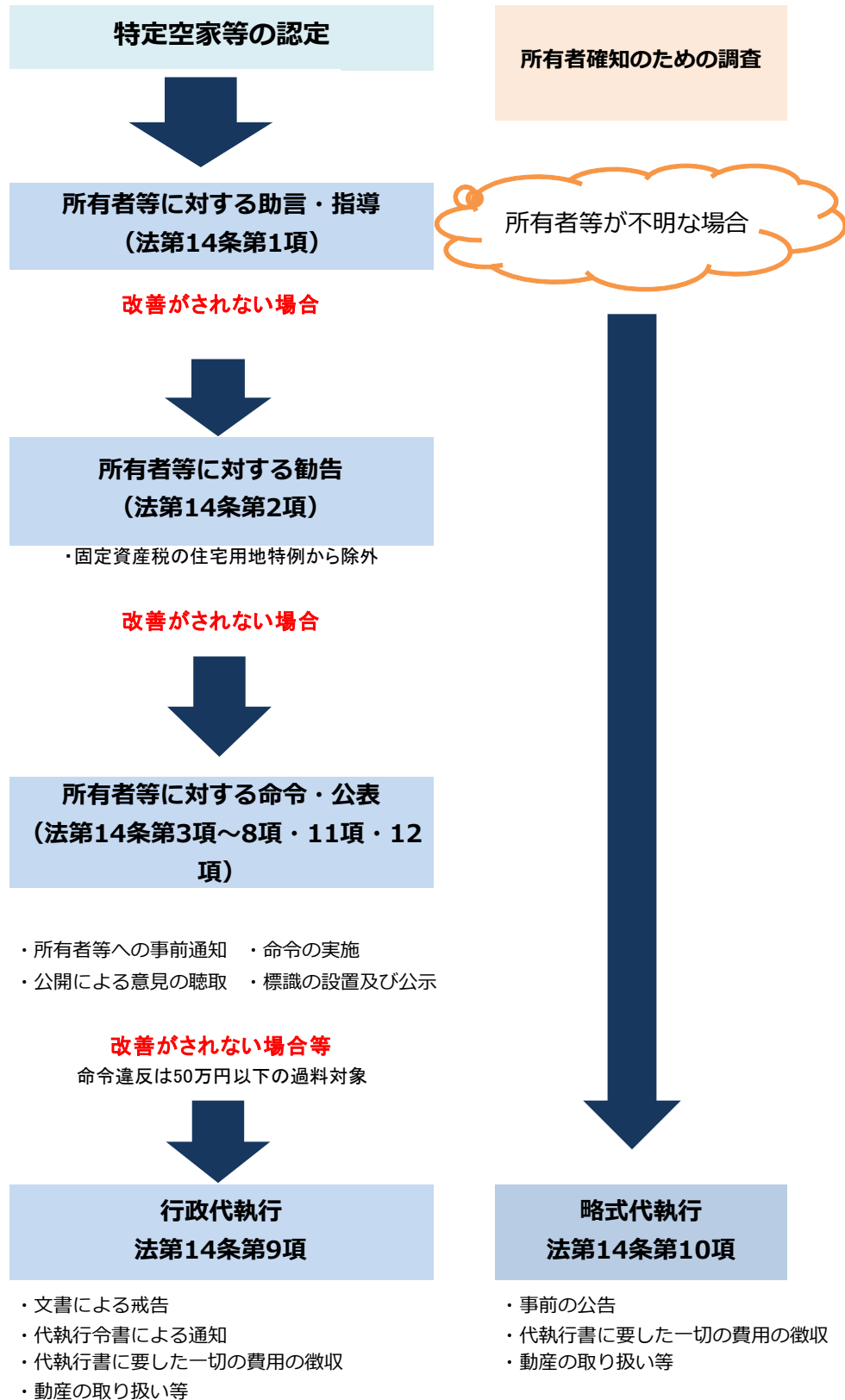
空家の調査、苦情・相談によって町が把握した管理不全な空家について、まず、所有者等の特定を行い、所有者等に対して空家の現況についての情報提供、意向の確認、適切な管理の促進に関する助言を行う。

所有者等によって改善する意向がない場合、必要に応じて、特定空家等の認定に係る調査（立入調査を含む）を行い、十分な検討を踏まえて措置を行う。

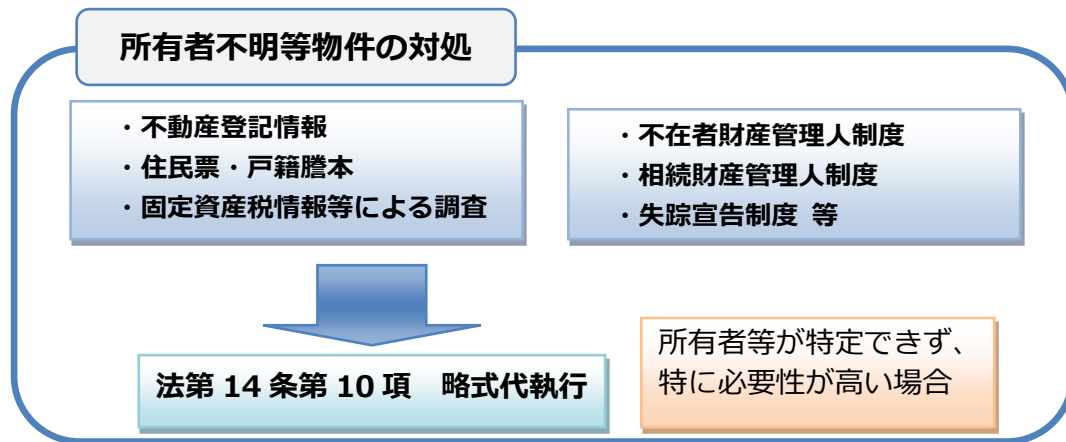
### 【緊急時の一時的な対応】

緊急時における応急措置が必要な場合に、建築基準法や道路法、消防法等に基づく対応も視野に入れながら、町民の安全確保に努める。

## ■ 特定空家等の措置に関する事務手続きのフロー



## ■所有者等が不明な場合についての町の対処



特定空家等の対策にあたって、空家等の所有者等を特定するために、町では、不動産登記情報による登記名義人の確認、住民票情報や戸籍謄本等による登記名義人や相続人の存否・所在確認、土地所有者や近隣住民の方への聞き取り調査、法第10条第1項の規定に基づく固定資産税情報の所有者等に関する情報の利用を行う。ただし、こうした調査を行っても、所有者等が特定できない場合が考えられる。その中でも、特に必要性が高い以下のケースにおいては、法第14条第10項の規定による「過失なく措置を命ぜられるべき者を確知することができない」と考え、所有者が不明な空家等と判断して略式代執行を行うことを検討する。

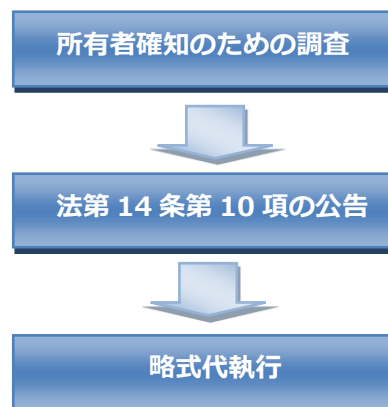
### (1) 所有者等が不明な場合

固定資産税情報でも所有者等を確定できない場合

### (2) 相続人全員が相続放棄をした場合

裁判所に照会して相続放棄の事実を確認し、相続人不存在が明確な場合

## 【所有者等が不明な場合の略式代執行のフロー】



## 5 空家等対策の実施体制

### (1) 庁内会議の組織体制及び役割

空家等対策について、迅速かつ効果的に対応するため、平成 27 年 5 月に設置した庁内関係課で構成する空家等対策検討委員会を運営する。

#### ① 名称

筑前町空家等対策検討委員会

#### ② 趣旨

横断的な対策及び施策の実行が求められる空家等対策に係る実務者会議として、上記名称の庁内検討委員会を運営する。

#### ③ 委員会の所掌事務

- ・計画の策定及び改定に関すること
- ・老朽危険家屋の判定に関すること
- ・その他空家等の対策に関し必要と認める事項に関すること

#### (委員会の組織)

副町長、総務課長、財政課長、企画課長、都市計画課長、環境防災課長、税務課長、上下水道課長及び建設課長をもって組織する。



(主な課と役割)

### 空家等対策における各課の役割

| 空家等対策内容    |               | 代表課   | 係      | 役 割                                              |
|------------|---------------|-------|--------|--------------------------------------------------|
| 1 空家の判定    | 空家の実態調査       | 都市計画課 | 住宅政策係  | 空家の判定のための現況調査、全町的な空家調査                           |
|            | 相続人等調査        | 税務課   | 固定資産税係 | 適正課税のための法定相続人等調査                                 |
|            | 庁内体制          | 都市計画課 | 住宅政策係  | 空家等対策検討委員会の運営                                    |
|            | 空家データベース管理    | 都市計画課 | 住宅政策係  | 加除修正等                                            |
| 2 空家等の適正管理 | 空家の管理         | 都市計画課 | 住宅政策係  | 空家法に基づく指導・助言、勧告、命令等                              |
|            | 空地・土地等の管理     | 環境防災課 | 環境係    | 環境美化推進条例に基づく指導・助言、勧告、命令等<br>(荒地・火災・犯罪・病虫害・不法投棄等) |
|            | 道路の管理         | 建設課   | 土木建設係  | 交通安全確保                                           |
| 3 空家の有効活用  | 空家等対策計画       | 都市計画課 | 住宅政策係  | 空家等対策計画の策定、有効活用モデルの構築等                           |
| 4 税制改正     | 被相続人居住用家屋等確認書 | 税務課   | 固定資産税係 | 被相続人居住用家屋等確認書の交付                                 |

## (2) 法定協議会の設置検討

空家等特措法第7条に定める協議会の設置について、今後、全国や福岡県の動向を見ながら検討を行うものとする。当面は、前述の筑前町空家等対策検討委員会を運営するものとし、必要に応じて専門家や有識者等を招聘し対応する。

## (3) 関係団体等との連携

空家等に関する相談に適正に対応するため、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。

- 県及び近隣市町村等への情報提供及び情報共有等  
福岡県空家等対策連絡調整会議
- 弁護士・司法書士・土地家屋調査士・行政書士等  
相続に関する相談及び調査、財産の所有権移転手続き等
- 不動産業者・不動産鑑定士  
所有者等の空家等利活用相談、空家バンクの充実等
- 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、耐震診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