

第2次岡垣町空き家等対策計画

令和5年3月

岡垣町

目次

第1章 本計画の概要		
1. 背景と目的	…	1
2. 計画の期間	…	1
3. 計画の対象区域	…	1
4. 計画の対象空き家	…	1
5. 計画の位置づけ	…	2
第2章 本町の空き家対策を取り巻く現状と課題		
1. 国内の動向	…	3
2. 本町の現状	…	9
3. 本町の空き家の状況	…	16
4. これまでの空き家等対策と課題	…	22
第3章 空き家等対策の基本方針		
1. 基本方針	…	25
2. 施策の体系	…	26
第4章 空き家等対策の具体的施策		
1. 空き家化の予防	…	27
2. 空き家の適切な管理の推進	…	29
3. 空き家の解消	…	32
第5章 本計画の実施体制		
1. 岡垣町空家等対策協議会	…	34
2. 庁内の連携	…	34
3. 関係団体との連携	…	35
4. 進捗管理	…	35

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

【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

第1章 本計画の概要

1. 背景と目的

本町では、平成27年5月に施行された空家等対策の推進に関する特別措置法（以下、「空家特措法」という。）に基づき総合的かつ計画的に空き家対策を推進していくため、平成30年1月に第1次岡垣町空き家等対策計画を策定し、取組を実施してきました。

第1次計画において、岡垣町空家等対策協議会と連携しながら空き家の「所有者」、自治区等の「地域」、住宅に関わる「民間事業者」、空き家や福祉等に関わる「行政」の4者が一体となって、「空き家化の予防」と「空き家の解消」に取り組んできました。しかし、今後も人口減少及び少子高齢化の影響により町内における空き家が増加し、空き家問題の更なる深刻化が予想されるため、様々な観点で空き家対策を推進していく必要があります。

また、本町においては令和2年度に行われた山田峠の宅地開発（山田ヒルズ区）等の大規模宅地開発が行われている一方、高陽団地等では、空き家を建て替えて移住先とするなど、既存の住宅地の活用も進んでいます。

このような現状を踏まえ、令和3年度からスタートした第6次総合計画の将来像である「自然と共生する しあわせ実感都市 岡垣」の実現に向けた基本目標「安全・快適に暮らせる持続可能なまち」を実現するための取組の一つとして「第2次岡垣町空き家等対策計画」を策定するものです。

2. 計画の期間

本計画の対象期間は、令和5年度から令和9年度までの5年間とします。

3. 計画の対象区域

本計画の対象区域は、本町全域とします。

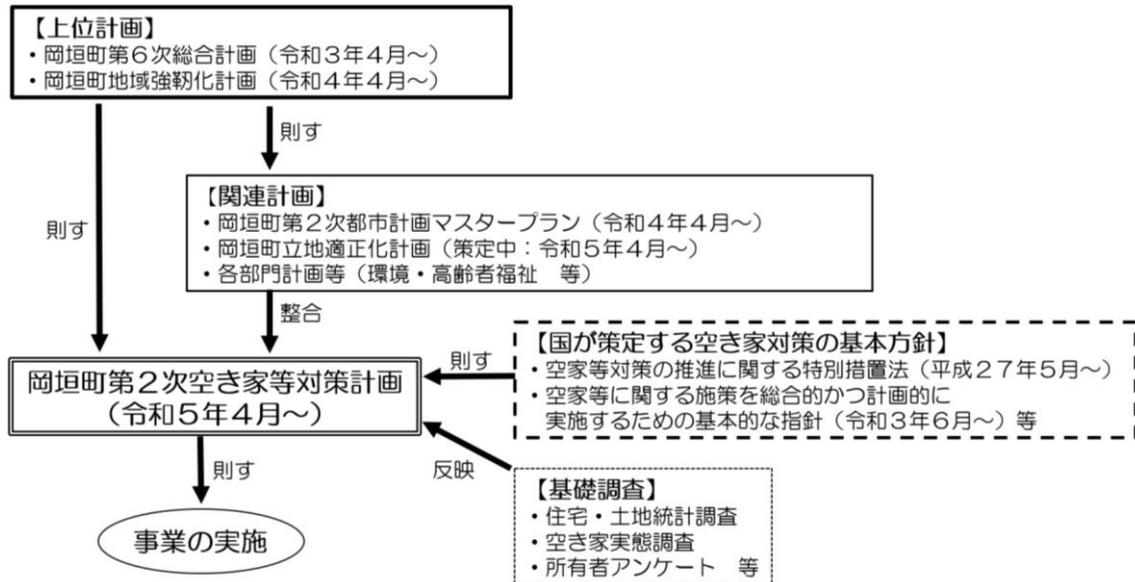
4. 計画の対象空き家

原則として、空家特措法第2条第1項に規定される「空家等」を対象とします。

ただし、空き家の発生抑制と管理不全の予防の観点から、空家等になる恐れのある建築物及び一般的に空き家と認識される建築物に対しても対策を講じます。

5. 計画の位置づけ

本計画は、岡垣町第6次総合計画を上位計画とした計画であるとともに、都市計画マスタープラン等関連計画との整合を図り、国が策定する空き家対策の基本方針等に則しながら策定します。



第2章 本町の空き家等対策を取り巻く現状と課題

1. 国内の動向

(1) 住生活基本計画（全国計画）

国は、令和3年3月に、これまでの「住生活基本計画(全国計画)」を見直し、令和の新たな時代における住宅政策の指針として、新たな「住生活基本計画(全国計画)」を閣議決定しました。

この計画では、国内の住生活をめぐる現状と課題をもって、3つの視点から8つの目標を設定しており、8つの目標のうち2つが、空き家に関する内容となっています。

1つ目は、「社会環境の変化」の視点から設定する「目標1『新たな日常』やDXの進展等に対応した新しい住まい方の実現」において、空き家等の既存住宅活用を重視することで、地方、郊外、複数地域での居住を推進することを基本的な施策としています。

2つ目は、「住宅ストック・産業」の視点から、「目標7 空き家の状況に応じた適切な管理・除却・利活用の一体的推進」を具体的な目標として掲げ、「(1) 空き家の適切な管理の促進とともに、周辺の居住環境に悪影響を及ぼす空き家の除却」及び「(2) 立地・管理状況の良好な空き家の多様な利活用の推進」のための基本的な施策を定めています。

新たな住生活基本計画（概要）（令和3年3月19日閣議決定）

① 「社会環境の変化」の視点

目標1 「新たな日常」やDXの進展等に対応した新しい住まい方の実現
<p>(1) 国民の新たな生活観をかなえる居住の場の多様化及び生活状況に応じて住まいを柔軟に選択できる居住の場の柔軟化の推進</p> <p>(基本的な施策)</p> <ul style="list-style-type: none">○住宅内テレワークスペース等を確保し、職住一体・近接、在宅学習の環境整備、宅配ボックスの設置等による非接触型の環境整備の推進○空き家等の既存住宅活用を重視し、賃貸住宅の提供や物件情報の提供等を進め、地方、郊外、複数地域での居住を推進○住宅性能の確保、紛争処理体制の整備などの既存住宅市場の整備。計画的な修繕や持家の円滑な賃貸化など、子育て世帯等が安心して居住できる賃貸住宅市場の整備 <p>(2) 新技術を活用した住宅の契約・取引プロセスのDX、住宅の生産・管理プロセスのDXの推進</p> <p>(基本的な施策)</p> <ul style="list-style-type: none">○持家・借家を含め、住宅に関する情報収集から物件説明、交渉、契約に至るまでの契約・取引プロセスのDXの推進○AIによる設計支援や試行的なBIMの導入等による生産性の向上等、住宅の設計から建築、維持・管理に至る全段階におけるDXの推進 <p>(成果指標)</p> <ul style="list-style-type: none">・DX推進計画を策定し、実行した大手事業者の割合 0% (R2) → 100% (R7)

③ 「住宅ストック・産業」の視点

目標7 空き家の状況に応じた適切な管理・除却・利活用の一体的推進
<p>(1) 空き家の適切な管理の促進とともに、周辺の居住環境に悪影響を及ぼす空き家の除却</p> <p>(基本的な施策)</p> <ul style="list-style-type: none">○所有者等による適切な管理の促進。周辺の居住環境に悪影響を及ぼす管理不全空き家の除却等や特定空き家等に係る対策の強化○地方公共団体と地域団体等が連携し相談体制を強化し、空き家の発生抑制や空き家の荒廃化の未然防止、除却等を推進○所有者不明空き家について、財産管理制度の活用等の取組を拡大 <p>(2) 立地・管理状況の良好な空き家の多様な利活用の推進</p> <p>(基本的な施策)</p> <ul style="list-style-type: none">○空き家・空き地バンクを活用しつつ、古民家等の空き家の改修・DIY等を進め、セカンドハウスやシェア型住宅等、多様な二地域居住・多地域居住を推進○中心市街地等において、地方創生やコンパクトシティ施策等と一体となって、除却と合わせた敷地整序や、ランドバンクを通じた空き家・空き地の一体的な活用・売却等による総合的な整備を推進○空き家の情報収集や調査研究活動、発信、教育・広報活動を通じて空き家対策を行う民間団体等の取組を支援 <p>(成果指標)</p> <ul style="list-style-type: none">・市区町村の取組により除却等がなされた管理不全空き家数 9万物件 (H27.5～R2.3) → 20万物件 (R3～12)

「住生活基本計画（全国計画）（概要）」（国土交通省）

(2) 空家特措法に基づく基本的指針

国は、近年、地域における人口減少や既存の住宅・建築物の老朽化、社会的ニーズの変化及び産業構造の変化等に伴って空き家等が年々増加し、その中には、適切な管理が行われないう空き家等があり、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るものがあることから、空き家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するため、平成27年2月、空家特措法の一部施行とともに基本的な指針を定めました。

また、令和3年6月には、空家特措法施行後の取組状況や地方公共団体からの要望等を踏まえ、空き家等の発生の抑制、利活用、除却等の取組を強力に推進する必要があることから、この基本的指針を一部改正しました。

基本的指針の改正のポイントとしては、これまでの特定空家等の対象に加え、「将来著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な状態になることが予見される」空き家等も対象に含めるという考え方が示されたことが挙げられます。

また、これまで多くの地方公共団体等が苦慮してきた所有者等が所在不明の空き家等について、民法上の財産管理制度を活用するために、市町村長が不在者財産管理人又は相続財産管理人の選任の申立てを行うことが考えられる旨や、協議会の構成員として、地域の空き家等対策に取り組むNPO等が加えられるとともに、専門的な相談等について民間と連携して対応することが盛り込まれました。

さらに、借地の土地所有者や所有者が多数の場合、適切な管理に係る意識が希薄となりやすいため、所有者等の空き家等の適切な管理に係る意識を徐々に高め、理解を図ることの重要性について記載されました。

空家特措法に基づく基本的指針の改正のポイント(抜粋)(令和3年6月30日)

■ 将来の外部不経済が予見される空家等への対応について

特定空家等の対象には「将来著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な状態になることが予見される」空家等も含まれる旨を記載

■ 市町村による財産管理制度の活用について

所有者等の所在を特定できない場合等において、民法上の財産管理制度を活用するために、市町村長が不在者財産管理人又は相続財産管理人の選任の申立てを行うことが考えられる旨を記載

■ 地域の空き家等対策を支援する民間主体の活用について

地域の空き家等対策に取り組むNPO等の団体について、協議会の構成員の例に加えるとともに、専門的な相談について連携して対応することを記載

■ 借地の土地所有者への措置及び所有者多数の場合の対応について

空き家等の所有者等の適正管理に係る意識が希薄となりやすいため、所有者等が多数である場合や借地等の場合に関し、所有者等の意識涵養(かんよう)や理解増進の重要性について記載

「■基本指針 新旧対照表」(国土交通省)

(3) 特定空家等ガイドライン

国は、平成 27 年 5 月に空家特措法を全面施行するとともに、市町村が特定空家等の判断の参考となる基準等及び特定空家等に対する措置に係る手続について、参考となる考え方を示しました。

空き家等の適切な管理については、所有者等(所有者又は管理者)が第一義的な責任を有することを前提としつつ、空家特措法第 4 条において、住民に最も身近な行政主体であり、個別の空き家等の状況を把握することが可能な立場にある市町村が、地域の実情に応じた空き家等に関する対策の実施主体として位置づけられています。

空家特措法に基づく空き家等対策の基本的な考え方については、基本的指針に示されていますが、特に特定空家等については、市町村長が、周辺の生活環境の保全を図るために必要があると認められるとき、速やかに特定空家等の所有者等に対し、適切な措置を講ずべきであるとされており、強い公権力の行使を伴う行為が含まれています。その措置に係る手続についての透明性及び適正性の確保が求められているため、ガイドラインが示されています。

令和 3 年 6 月には、空家特措法施行後の取組状況や地方公共団体からの要望等を踏まえ、特定空家等への対応を推進するため、このガイドラインが改正されました。

ガイドラインの改正のポイントとしては、所有者等の特定に係る調査方法等が具体的に盛り込まれたほか、基本的指針の改正にも連動し、「将来著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な状態になることが予見される」空き家等の参考となる考え方が示されるとともに、所有者等の所在を特定できない場合等の措置として、市町村が当該空き家等の所有者等に対して債権を有しない場合や空家特措法第 14 条に基づく特定空家等と認める手続を行っていない場合であっても、空家特措法に基づく措置の主体である市町村に、不在者財産管理人又は相続財産管理人の選任の申立てが認められる場合がある旨が記載されました。

また、関連法令に基づく措置の例として、災害が発生し、又はまさに災害が発生しようとしている場合は災害対策基本法に基づく応急措置も考えられる旨が盛り込まれ、さらに、空家特措法の対象の拡大に関して、外見上はいわゆる長屋等であっても、それぞれの住戸が別個の建築物である場合には、空家特措法の対象となる旨も記載されました。

【不在者財産管理人制度】

土地も含めてある財産の所有者が行方不明である場合に、家庭裁判所によって選任された「不在者財産管理人」が行方不明者の財産の管理を行う制度。(民法第 25 条)

【相続財産管理人の選任の申立て】

相続人の存在、不存在が明らかでないとき(相続人全員が相続放棄をして、結果として相続する者がいなくなった場合も含まれる。)には、家庭裁判所は、申立てにより、相続財産の管理人を選任。

相続財産管理人は、被相続人(亡くなった方)の債権者等に対して被相続人の債務を支払うなどして清算を行う。(民法第 952 条第 1 項)

ガイドラインの改正のポイント(抜粋) (令和3年6月30日)

- **将来の外部不経済が予見される空き家等への対応について**
特定空家等の判断の参考となる基準において、「将来著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な状態になることが予見される場合」について参考となる考え方の例を記載
- **空き家等の所有者等の探索方法及び国外に居住する所有者等への対応について**
空き家等の所有者等の特定に係る調査手法、国外居住者の調査方法及び所有者等を特定できない場合の措置について記載
- **災害時の緊急時の対応について**
他の法令等に基づく諸制度との関係について、災害が発生し、又はまさに災害が発生しようとしている場合は災害対策基本法に基づく措置も考えられる旨を記載
- **一部が使用されていない建築物への対応について**
一部が使用されていない建築物について、外見上はいわゆる長屋等であっても、法の対象となる場合の例を記載

「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) 新旧対照表(国土交通省)

(4) 民法等改正（所有者不明土地の解消に向けて）

国は、空き家等に関連する土地の問題として、登記簿等の公簿情報を参照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土地、いわゆる「所有者不明土地」や管理不全の土地が、生活環境の悪化の原因やインフラ整備、防災上の重大な支障となっていることから、令和元年6月に、所有者不明土地の公共的目的での円滑な利用を実現するための「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法」を施行しました。

また、令和3年4月には、所有者不明土地の発生予防と利用の円滑化の両面から総合的に民事基本法制を見直すため、「民法等の一部を改正する法律(民法等一部改正法)」と「相続等により取得した土地所有権の国庫への帰属に関する法律」が成立しました。

これらにより、相続登記・住所変更登記の申請義務化や共有者不明の共有地の利用の円滑化等が盛り込まれ、土地を手放すための制度(相続土地国庫帰属制度)が創設されました。

所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法（令和元年6月全面施行）

法律の概要

1. 所有者不明土地を円滑に利用する仕組み 【平成31年6月1日施行】

反対する権利者がおらず、建築物(簡易な構造で小規模なものを除く。)がなく現に利用されていない所有者不明土地について、以下の仕組みを構築。

① 公共事業における収入手続の合理化・円滑化（所有権の取得）

- 国、都道府県知事が事業認定(※)した事業について、収用委員会に代わり都道府県知事が裁定 (※)マニュアル作成等により、認定を円滑化 (審理手続を省略、権利取得裁決・明渡裁決を一本化)

② 地域福利増進事業の創設（利用権の設定）

- 都道府県知事が公益性等を確認、一定期間の公告
- 市区町村長の意見を聴いた上で、都道府県知事が利用権(上限10年間)を設定 (所有者が現れ明渡しを求めた場合は期間終了後に原状回復、異議がない場合は延長可能)

地域福利増進事業のイメージ



直売所(購買施設) (出典) 農研機構 広島県

2. 所有者の探索を合理化する仕組み 【平成30年11月15日施行】

所有者の探索において、原則として登記簿、住民票、戸籍など客観性の高い公的書類を調査することとするなど(※)合理化を実施。 (※)照会の範囲は親族等に限定

① 土地等権利者関連情報の利用及び提供

- 土地の所有者の探索のために必要な公的情報(固定資産課税台帳、地籍調査票等)について、行政機関が利用できる制度を創設

② 長期相続登記等未了土地に係る不動産登記法の特例

- 長期間、相続登記等がされていない土地について、登記官が、長期相続登記等未了土地である旨等を登記簿に記録すること等ができる制度を創設

3. 所有者不明土地を適切に管理する仕組み 【平成30年11月15日施行】

財産管理制度に係る民法の特例

- 所有者不明土地の適切な管理のために特に必要がある場合に、地方公共団体の長等が家庭裁判所に対し財産管理人の選任等を請求可能にする制度を創設 (※民法は、利害関係人又は検察官にのみ財産管理人の選任請求を認めている)

「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法」(国土交通省)

所有者不明土地の解消に向けた民事基本法制の見直し（令和3年5月全面施行）

両法律の概要

- 民法等の一部を改正する法律（民法等一部改正法）
- 相続等により取得した土地所有権の国庫への帰属に関する法律（相続土地国庫帰属法）

所有者不明土地の**発生予防**と、既に発生している所有者不明土地の**利用の円滑化**の両面から、総合的に民事基本法制を見直し

- 1** 登記がされるようにするための**不動産登記制度の見直し**
- ・ 相続登記・住所変更登記の申請義務化
 - ・ 相続登記・住所変更登記の
手続の簡素化・合理化 など

▶ **発生予防**

- 2** 土地を手放すための制度（**相続土地国庫帰属制度**）の創設
- ・ 相続等により土地の所有権を取得した者が、法務大臣の承認を受けてその土地の所有権を国庫に帰属させることができる制度を創設

▶ **発生予防**

- 3** 土地利用に関連する**民法の規律の見直し**
- ・ 所有者不明土地管理制度等の創設
 - ・ 共有者が不明な場合の共有地の利用の円滑化
 - ・ 長期間経過後の遺産分割の見直し
など

▶ **土地利用の円滑化**

「所有者不明土地の解消に向けた民事基本法制の見直し【民法等一部改正法・相続土地国庫帰属法の概要】」（法務省）

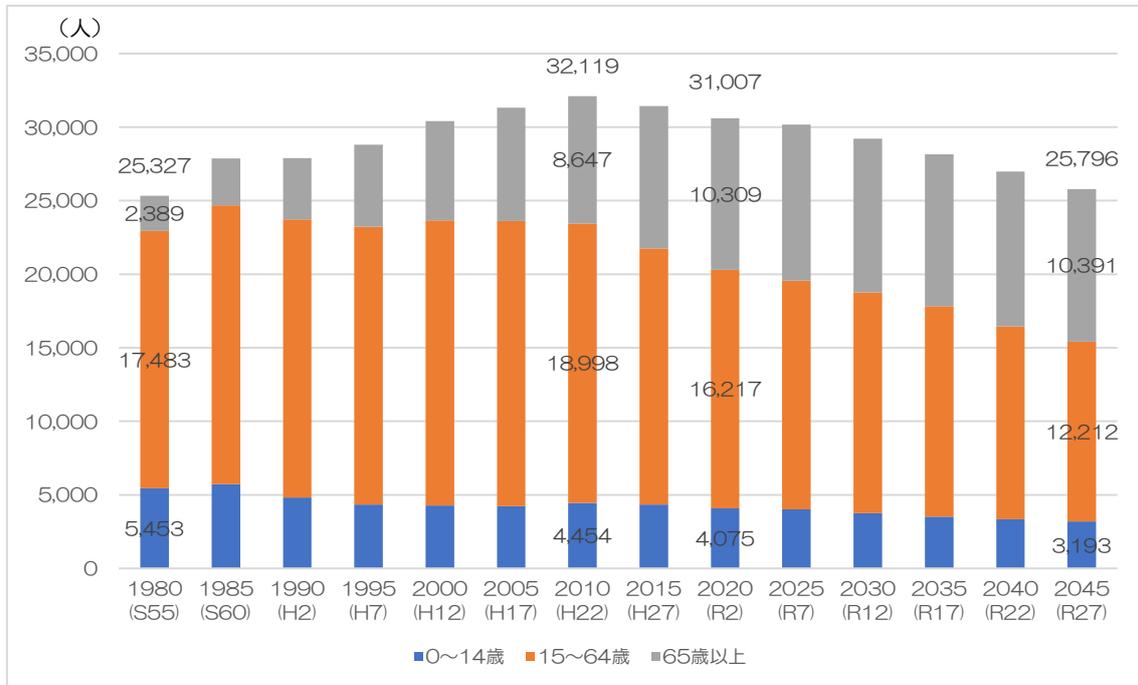
2. 本町の空き家等を取り巻く現状

(1) 人口の推移

本町の人口は、平成 22 年の 32,119 人をピークに減少をし始めており、令和 2 年では 31,007 人となっています。国立社会保障・人口問題研究所による人口推計では、今後もゆるやかな人口減少が続くことが見込まれ、令和 27 年にはピーク時より 2 割程度減少し、25,796 人と推計されています。

また、生産年齢人口(15 歳以上 65 歳未満)は、令和 2 年で 16,217 人(52%)ですが、令和 27 年には 12,212 人(47%)まで減少すると予想されています。

表 1 総人口の推移

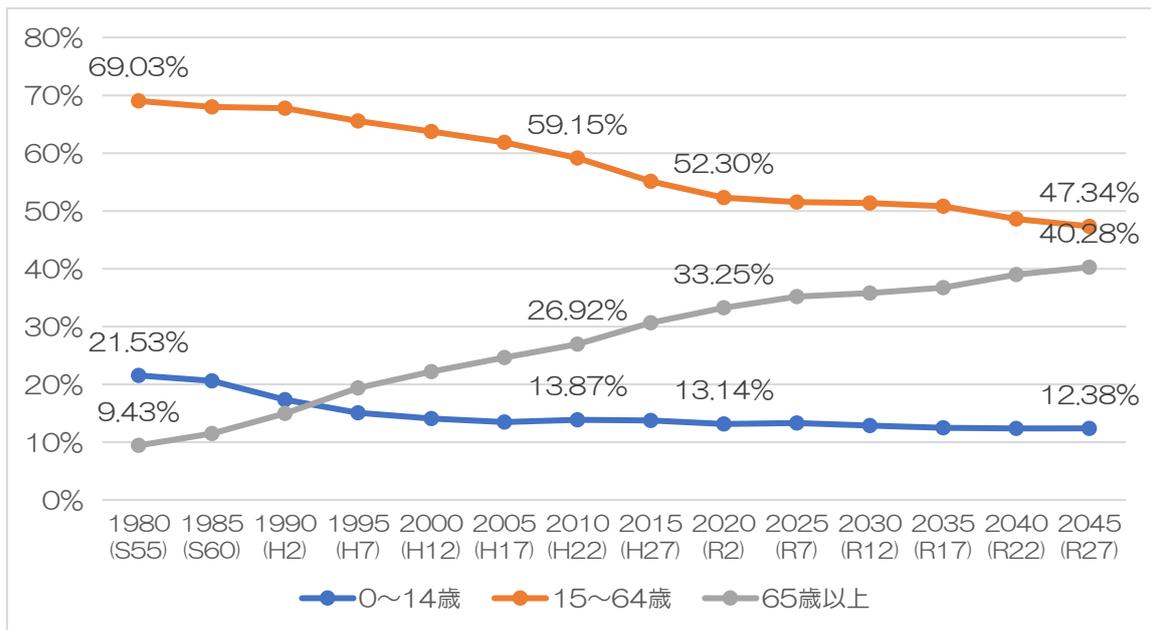


※国勢調査における年齢3区分別人口は、年齢不詳を除く。

出典：国勢調査（昭和 55 年～令和 2 年）、国立社会保障・人口問題研究所 H30 推計（令和 7 年～）

年代別の人口推移を14歳以下と65歳以上の割合で見ると、昭和55年の14歳以下が21%、65歳以上9%で平成2年から平成7年にかけて逆転しています。また、令和2年では14歳以下が13%、65歳以上33%であるのに対し、令和27年には14歳以下が12%、65歳以上40%となり、さらに少子化、高齢化が進むと予想されています。

表 2 年齢3区分別人口割合の推移

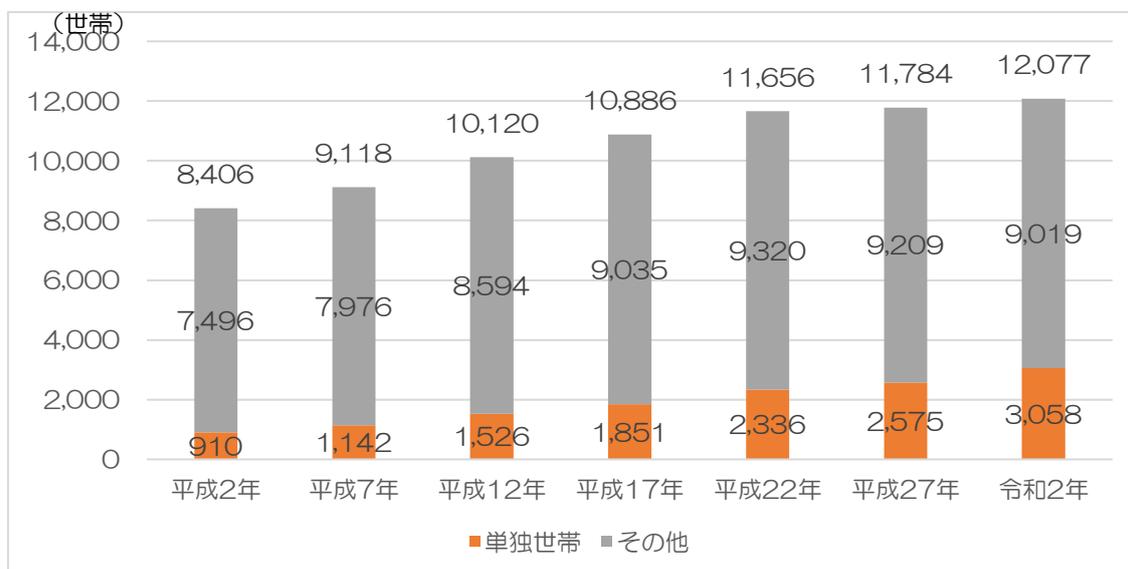


出典：国勢調査（昭和55年～令和2年）、国立社会保障・人口問題研究所H30推計（令和7年～）

(2) 世帯数の推移

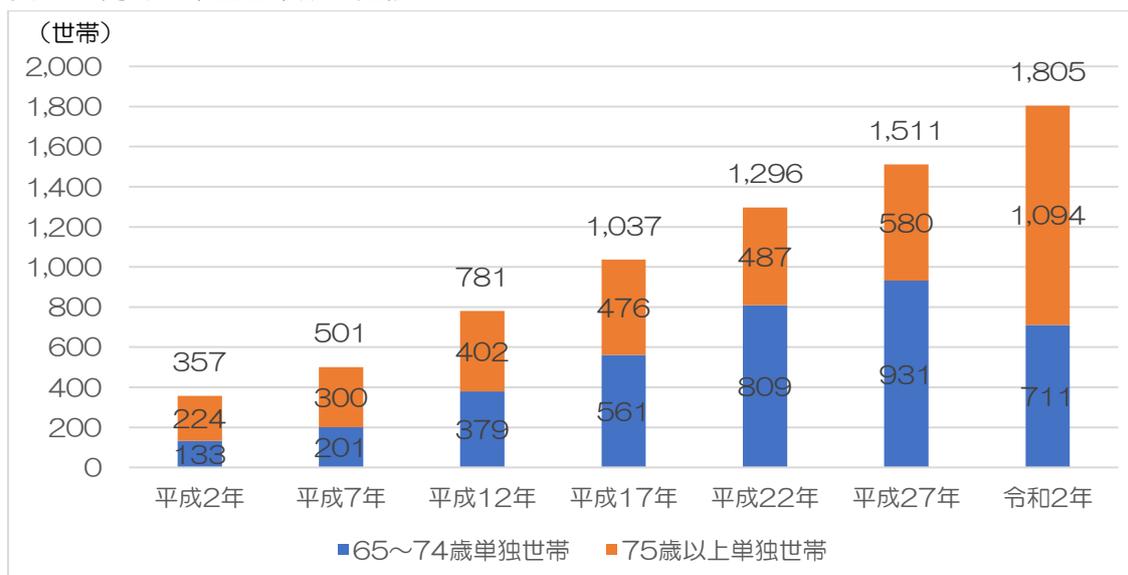
本町の平成2年から令和2年までの世帯数の推移を見ると、世帯総数の増加にあわせ、単独世帯数も増加しており、高齢者単独世帯数も増加しています。高齢者単独世帯数の推移をみると、平成2年の357世帯から令和2年には1,805世帯と、30年間で約5倍に増えています。また、令和2年の高齢者単独世帯数の割合は、単独世帯数3,058世帯に対し、高齢者単独世帯数が1,805世帯となっており、約6割となっています。さらには、高齢者夫婦のみの世帯数も増加しており、75歳以上の高齢者の単独世帯数も増加しています。

表3 世帯数の推移



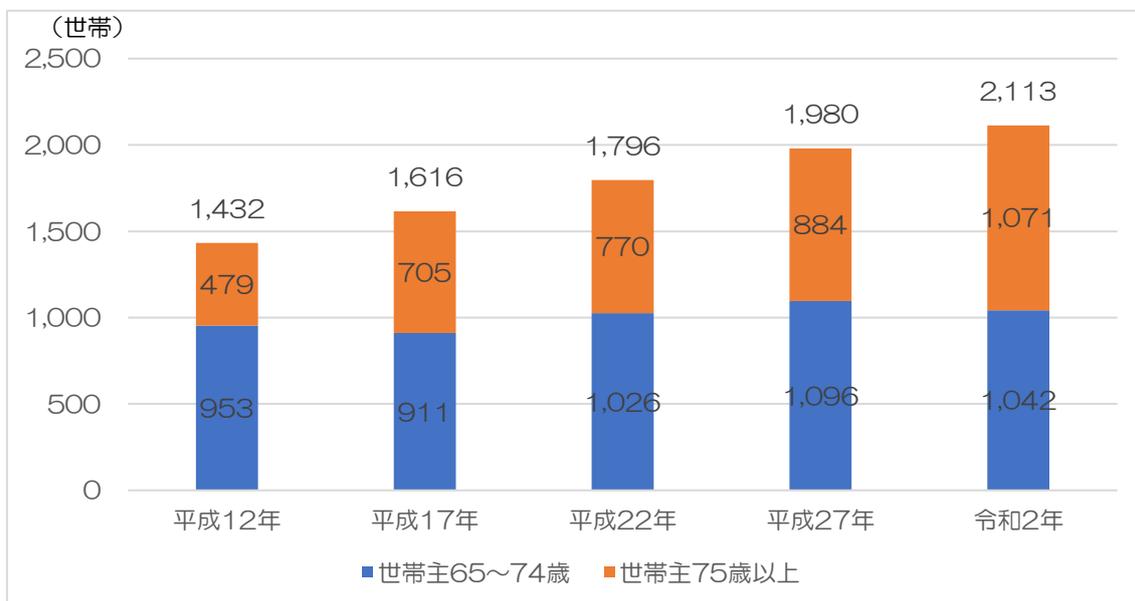
出典：国勢調査（平成2年～令和2年）

表4 高齢者単独世帯数の推移



出典：国勢調査（平成2年～令和2年）

表 5 高齢者夫婦のみ世帯数の推移

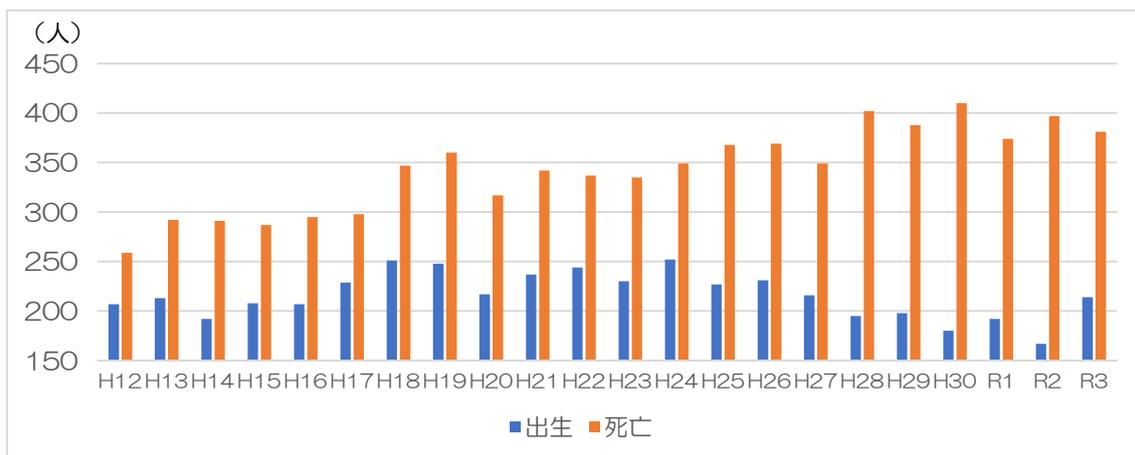


出典：国勢調査（平成12年～令和2年）

(3) 人口動態（人口の変動の状態）の状況

本町の平成 12 年度から令和 3 年度までの人口動態の状況を見ると、自然動態(出生、死亡の状況)は、毎年死亡者数が出生者数を 50 人以上上回っており、近年では 200 人以上上回る年度もあります。

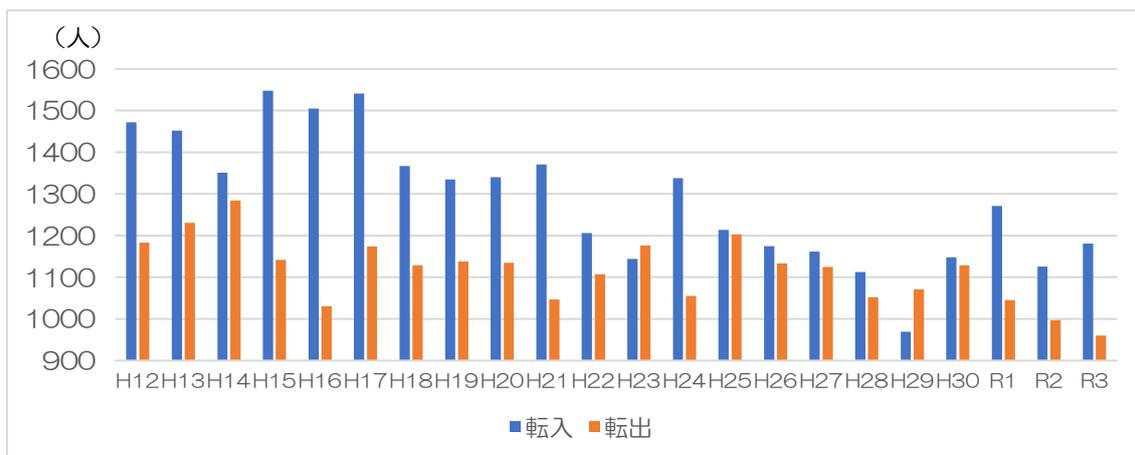
表 6 自然動態の推移



出典：住民基本台帳（平成 12 年～令和 3 年度）

一方、社会動態(転入者、転出者の状況)は、平成 24 年度までは転入者が転出者を大幅に上回っていましたが、平成 25 年度から平成 28 年度にかけては、ほとんど転入転出の差がなくなり、平成 29 年度は、転出者が転入者を上回りました。その後、平成 30 年度からは再び、社会動態はプラスに転じています。

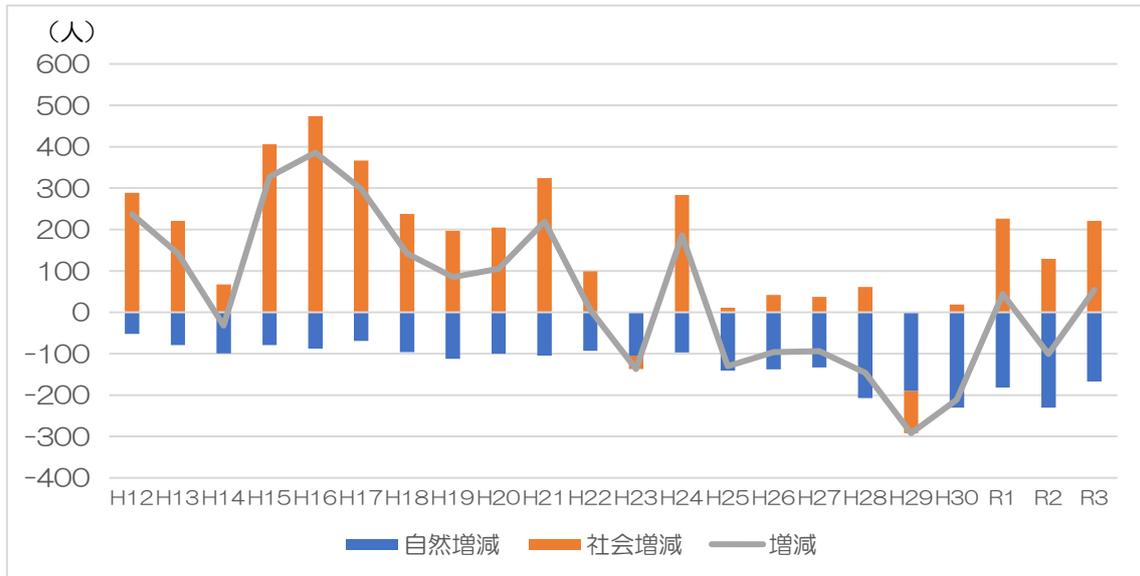
表 7 社会動態の推移



出典：住民基本台帳（平成 12 年～令和 3 年度）

平成 25 年から平成 30 年までは自然動態及び社会動態の減少により人口が大幅に減少傾向でしたが、近年は団地開発等に伴う社会動態の増加により人口減少が緩やかになっています。

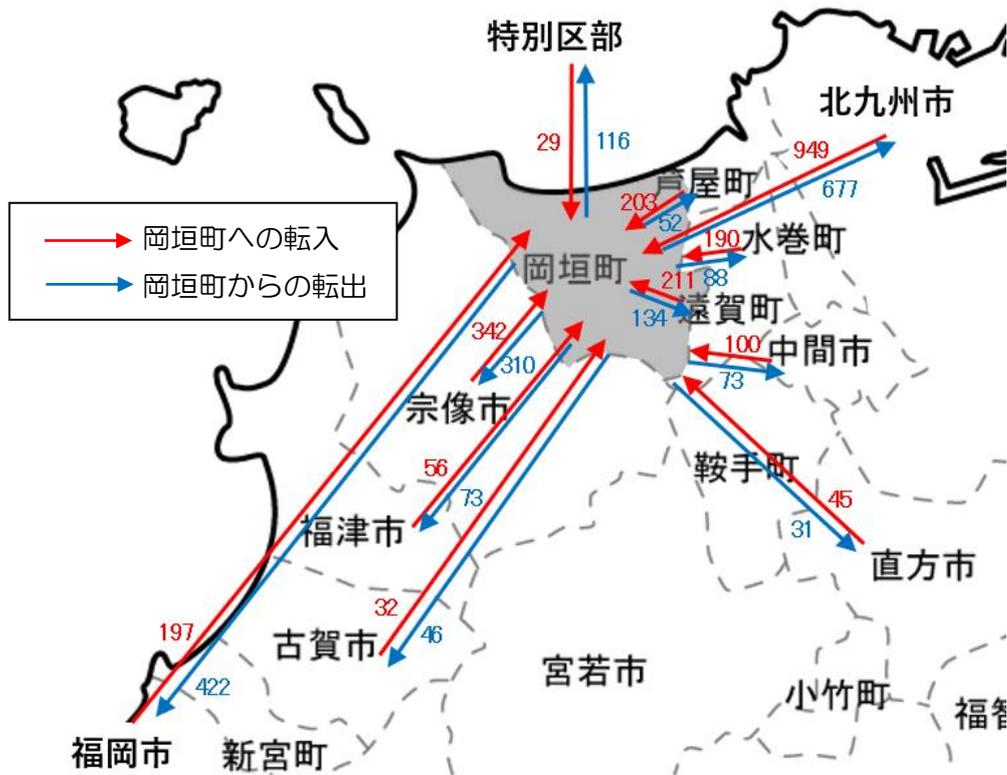
表 8 人口動態の推移（自然動態+社会動態）



出典：住民基本台帳（平成 12 年～令和 3 年度）

(4) 人口移動の状況

令和2年国勢調査の本町の人口移動の状況（上位10都市）をみると、北九州市を中心とした本町以東の都市からの流入は多いものの、福岡市を中心とした福岡市都市圏への流出が多くなっています。



出典：国勢調査（令和2年）

3. 本町の空き家の状況

(1) 住宅・土地統計調査

「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。

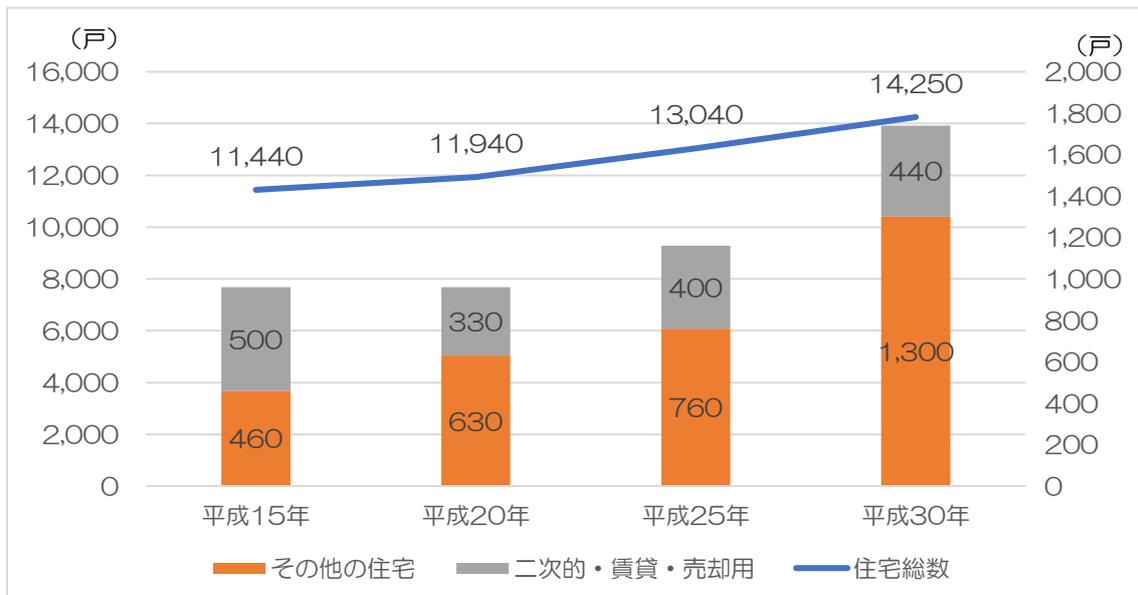
当調査では、空き家を「二次的住宅」、「賃貸用の住宅」、「売却用の住宅」、「その他の住宅」の4つに分けており、「その他の住宅」には、活用・処分方法が未定のものや、管理が不十分で防犯・防災上の問題等、地域によって様々な問題を抱えているものもあります。

岡垣町の平成15年度から平成30年度までの住宅総数を見ると、15年間で増加傾向にあり、同様に空き家数も増加しています。中でも「その他の住宅」は大きく増加しています。

年度	住宅総数 (戸)	空き家総数 (戸)	空き家		
			二次的住宅 (戸)	賃貸用の住宅 (戸)	その他の住宅 (戸)
平成15年	11,440	960	500	460	460
平成20年	11,940	960	330	630	630
平成25年	13,040	1,160	400	760	760
平成30年	14,250	1,740	440	1,300	1,300

出典：住宅・土地統計調査（平成15年～平成30年度）

表9 住宅総数と空き家数の推移



出典：住宅・土地統計調査（平成15年～平成30年度）

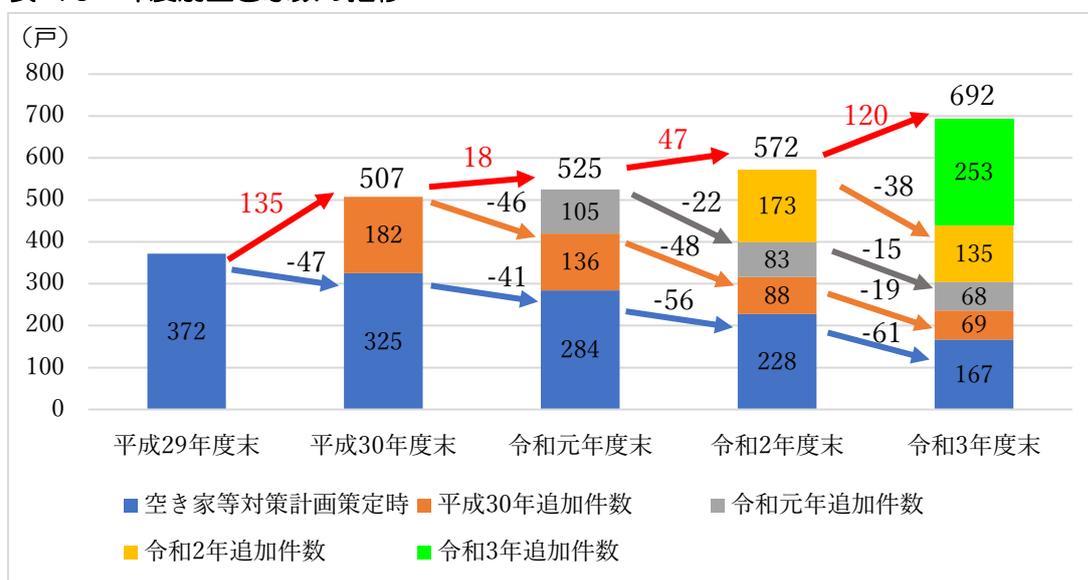
(2) 空き家実態調査結果

この調査は新たな空き家台帳の整備を行うために、平成30年度から毎年行っており、平成30年度から令和2年度までは民生委員からの福祉マップの情報をもとに行い、令和3年度からは福祉マップの情報に合わせ水道の閉栓データも活用しています。

① 年度別空き家数の推移について

昨年度までに把握していた空き家は減少しているものの、新規把握の空き家件数が多いため増加傾向となっています。

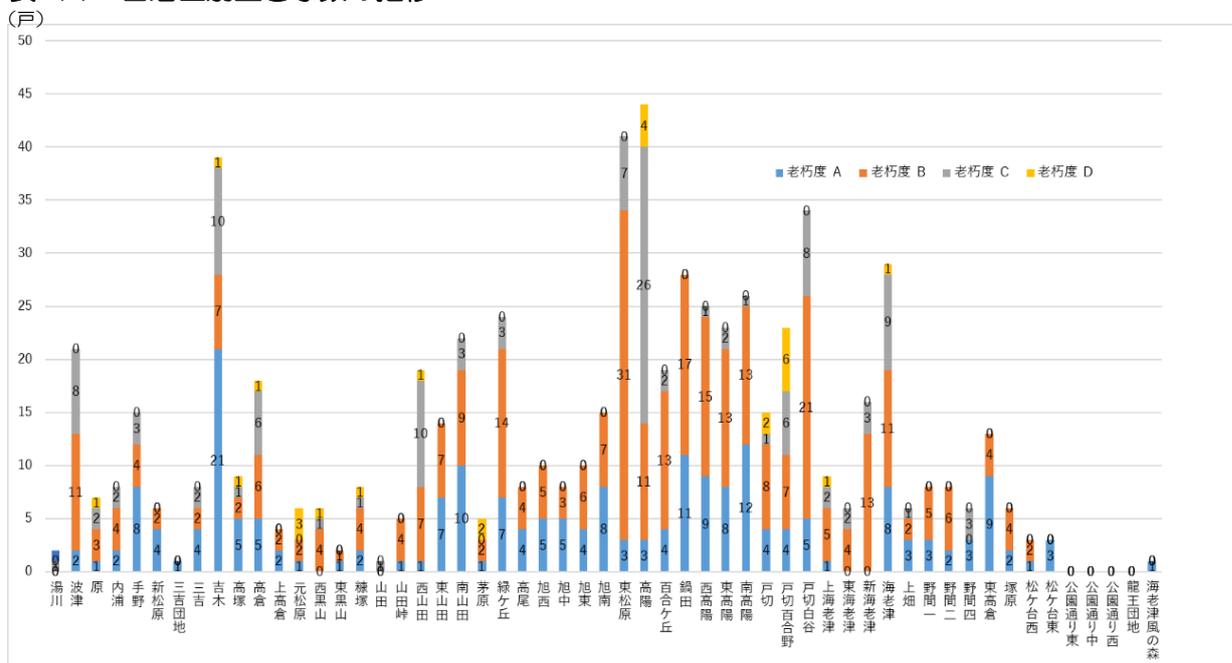
表 10 年度別空き家数の推移



② 自治区別空き家数について

高陽団地、中央台の高経年住宅団地及び範囲が広い吉木区・海老津区において空き家数が多くなっています。

表 11 自治区別空き家数の推移

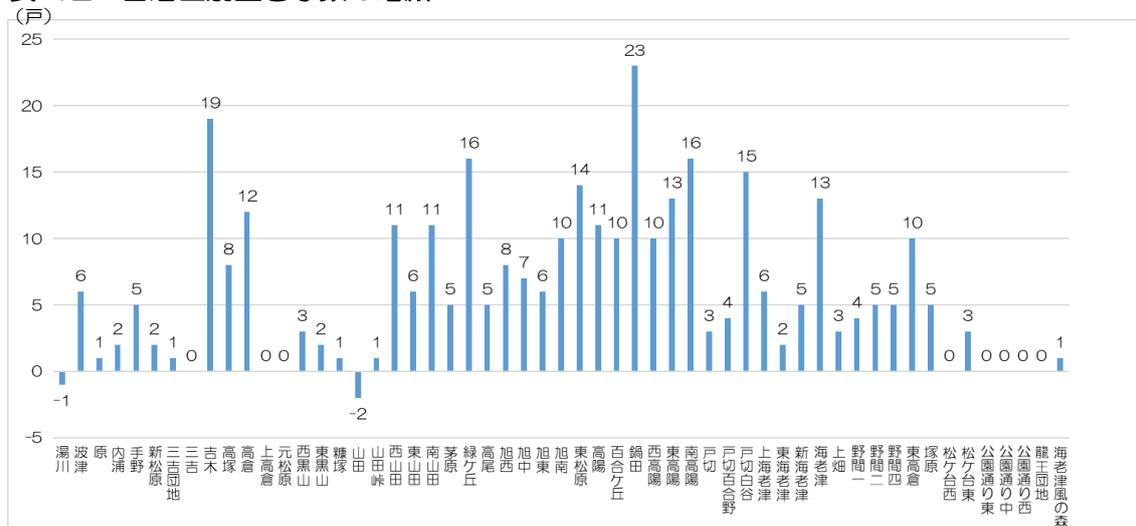


- 老朽度 A：そのまま居住可能かわずかな修繕で居住可能
- 老朽度 B：居住するのに、ある程度修繕が必要なもの
- 老朽度 C：取り壊すか大規模な改修が必要とみなされるもの
- 老朽度 D：特定空き家またはそれに準ずるもの

③ 自治区別空き家数の増減について（空き家等対策計画策定時～令和 3 年度末）

町全体として空き家が増加しており、特に高経年団地周辺において増加しています。

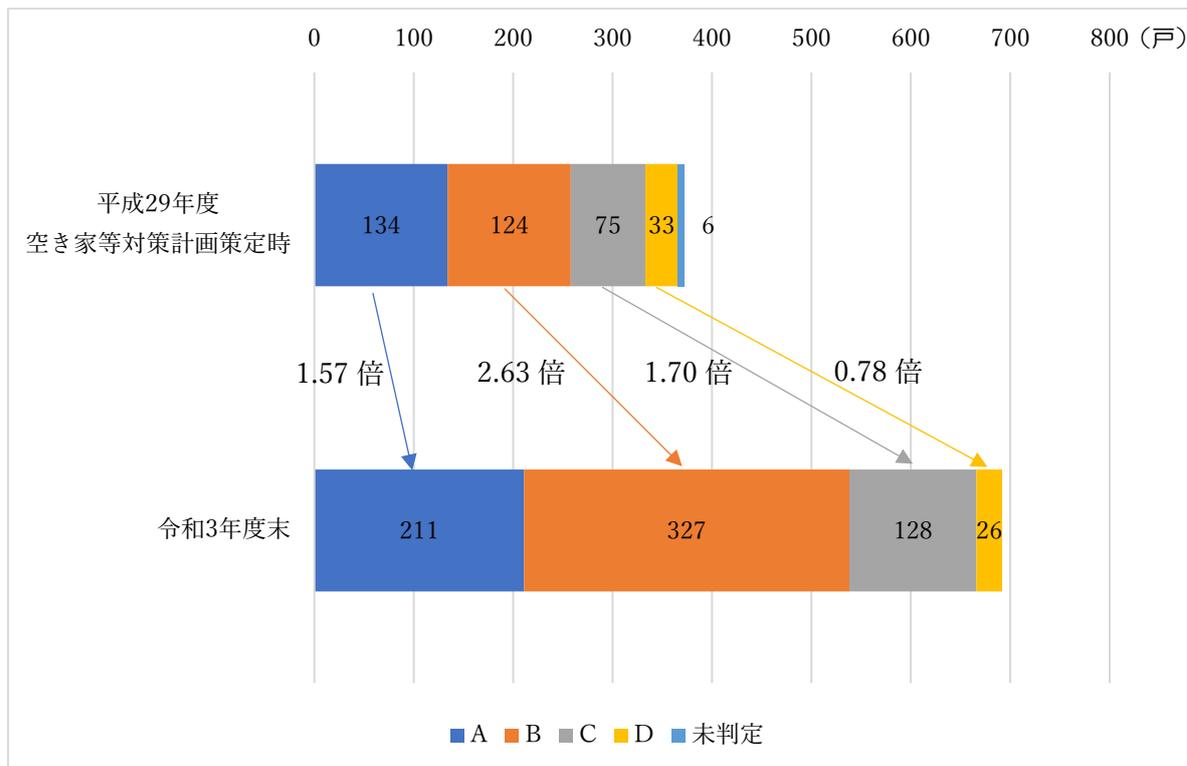
表 12 自治区別空き家数の増減



④ 空き家老朽度の推移について

居住するのにある程度修繕が必要な老朽度 B 判定空き家の占める割合は増加（33%→47%）していますが、特定空き家またはそれに準じる D 判定の空き家は減少しています。

表 13 空き家老朽度の推移



このB判定の空き家は未相続や、所有者が町外に居住する物件が多く長期間利用されない状態が続いているという特徴があります。

【老朽度別名義人等住所】

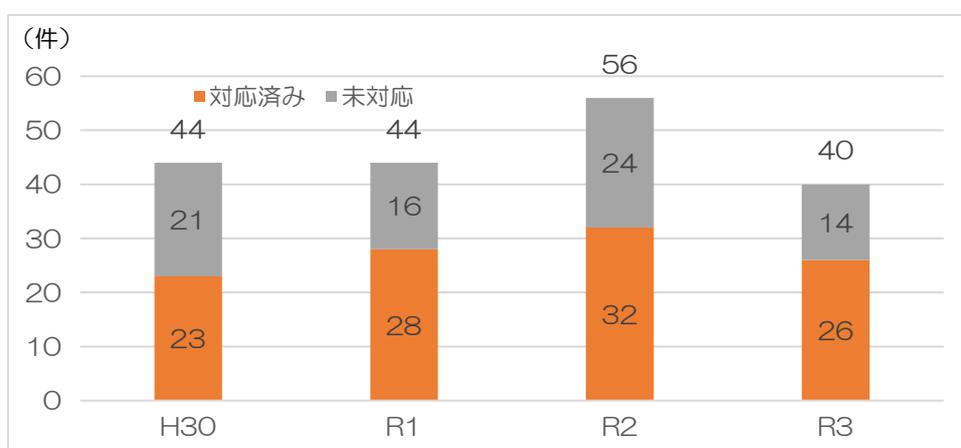
老朽度	町内	町外（県内）	町外（県外）	不在
A	48%	30%	19%	2%
B	43%	38%	16%	4%
C	51%	25%	14%	10%
D	40%	40%	16%	4%

(3) 本町の空き家等に関する相談対応の状況

自治区長等から地域で問題となっている空き家の相談を受けた場合は、防犯、防災、環境衛生等を考慮し所有者へ文書等で適正な管理を依頼しています。その依頼文書の発出件数は、毎年 40 件を超える件数で推移している状況です。

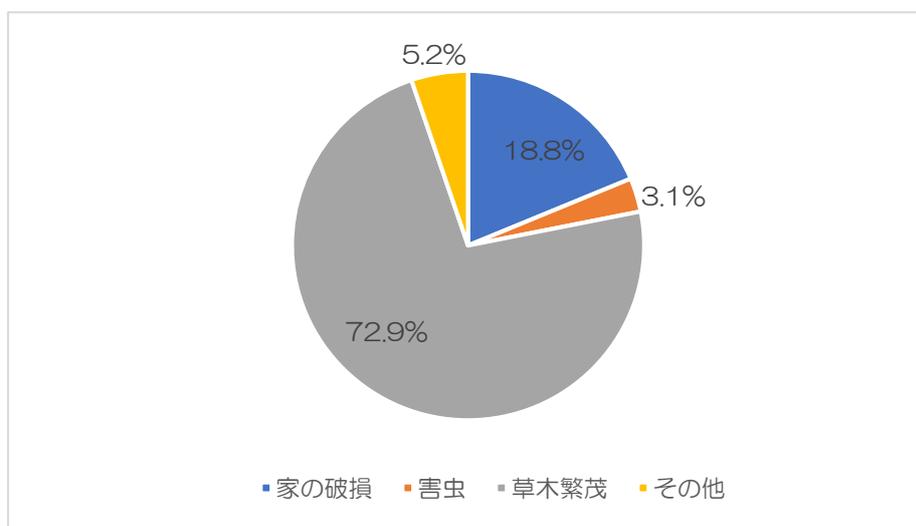
平成 30 年度から令和 3 年度までの依頼件数 184 件に対し、109 件は依頼に応じてくれましたが、75 件は応じない結果となっており、対応されずに周辺に悪影響等を及ぼしている空き家が問題となっています。

表 14 空き家の適切な維持管理の要請件数とその後の対応



相談内容の内訳をみると、空き家の敷地内における雑草や樹木の繁茂に関する内容が 73% を占めており、次いで家の破損が 19% となっています。

表 15 空き家相談内容の件数内訳



また、小学校区別の相談件数をみると山田小学校区が全体の49%を占めており、次いで海老津小学校区が33%を占めていることから、空き家件数の比較的多い高経年住宅団地を有する小学校区において苦情等の相談が多い傾向となっています。

表 16-1 小学校区別空き家相談件数

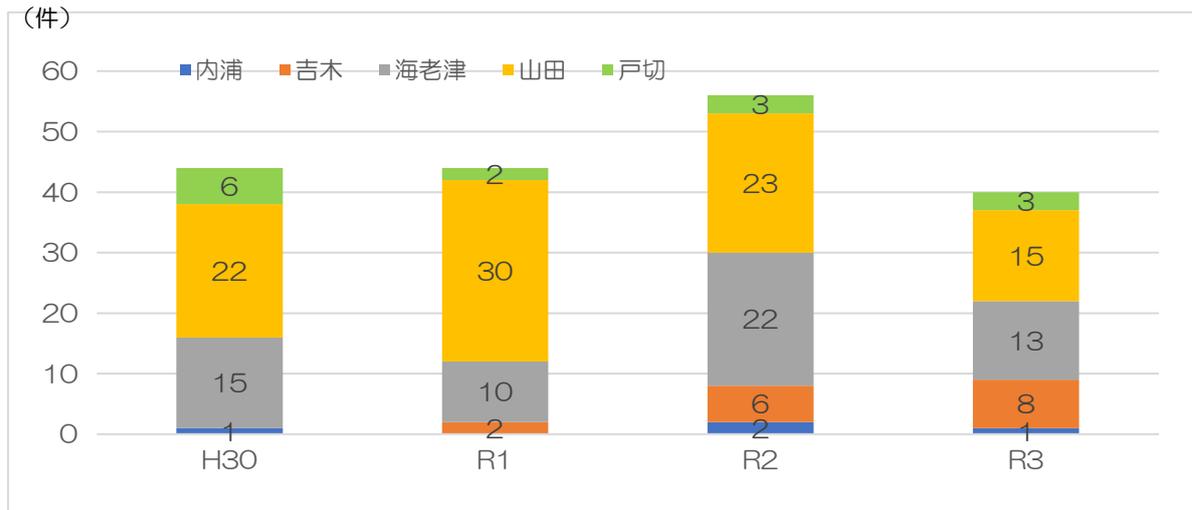
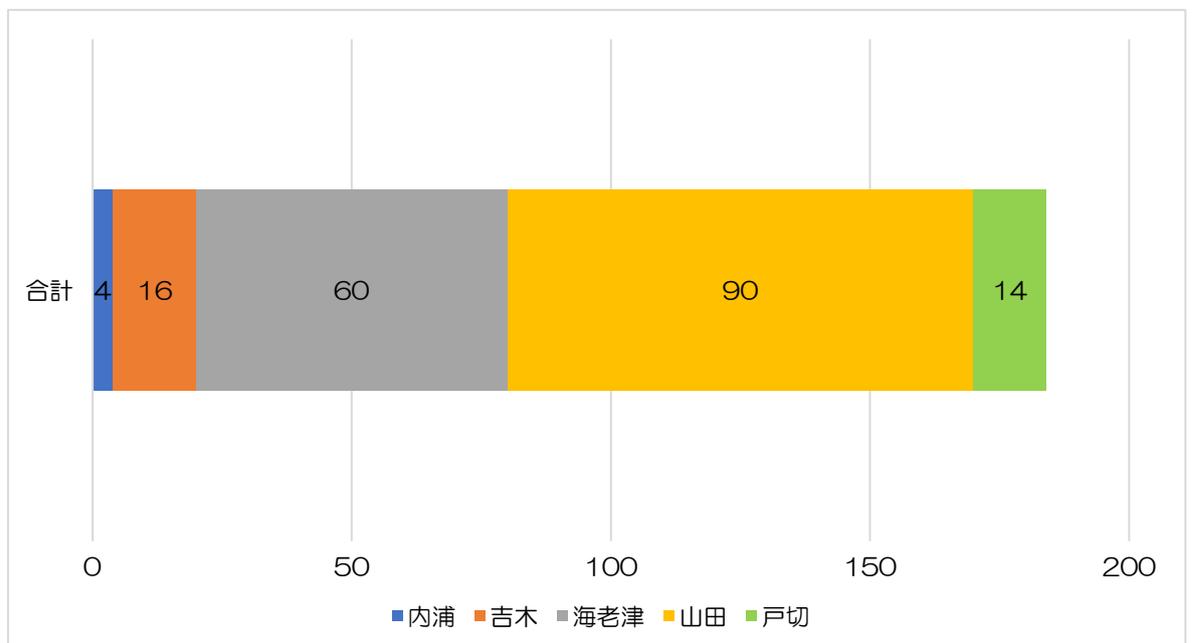


表 16-2 小学校区別空き家相談件数（合計）



4. これまでの空き家等対策と課題

(1) 空き家等対策計画ロードマップの進捗状況						
	H30	R1	R2	R3	R4	進捗等
(1) 空き家等の調査に関する事項						
空き家等関連マップ作成	→					作成済み。GISで管理。
空き家等の管理台帳作成	→	→	→	→	→	作成済み。毎年更新。
(2) 所有者等による管理促進に関する事項						
啓発パンフレットの作成・送付	→	→	→	→	→	毎年チラシを作成・活用
管理事業者の登録・事業内容の紹介		→	→	→	→	各種通知に合わせ啓発。R4にシルバーと協定・案内
(3) 利活用促進に関する事項						
空き家バンクサイトリニューアル	→					リニューアルし、相談会案内・アンケート送付時に周知
広報誌等を通じた啓発活動	→	→	→	→	→	特集：R2.7、R4.7 お知らせ：毎年
空き家悩み相談 Q&A の構築		→	→	→	→	県の協議会で作成
(4) 特定空家等への措置に関する事項						
空家等対策協議会による特定空家等の判定	→	→	→	→	→	案件なし
文書等による所有者への説明、適切な管理の依頼	→	→	→	→	→	特定空家等化しそうな案件を調査・指導
県の特定空家等の判断基準に基づく調査	→	→	→	→	→	案件なし
「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づく措置の実施	→	→	→	→	→	上海老津区：1件
危害を及ぼす恐れが切迫した空き家等への緊急安全措置	→	→	→	→	→	山田区：1件
(5) 住民等の相談に関する事項						
行政職員向けの相談受付マニュアルの作成	→					県の協議会で作成
専門家集団による「空き家相談会」の開催	→	→	→	→	→	H30から実施。
専門家による空き家相談窓口の設置			→	→	→	県サポートセンター設置(R2)を活用
(6) 実施体制に関する事項						
関係部局の情報共有体制の構築	→	→	→	→	→	住民環境課・地域づくり課・税務課・長寿あんしん課・福祉課と情報共有体制を構築

(2) これまでの取組実績

	平成30年度	令和元年度	令和2年度	令和3年度
啓発活動				
相談会	H30.12 (15名)	R1.8 (21人)	書面開催 相談 24件	R4.1 (19人)
セミナー	H31.1 (6名)	R1.12、R2.1、3 (計300人)	—	—
出前講座	—	3回	—	1回
空き家バンク				
登録件数	4件	5件	2件	4件
契約件数	3件	2件	4件	3件
固定資産税減免	—	5件	7件	9件

(3) 課題

① 空き家の増加

平成 30 年実施の住宅・土地統計調査の結果における空き家数の変化については、推計値ではあるものの、前回調査と比較して 3%増加している状況にあります。

また、令和 3 年度に実施した空き家実態調査の結果、692 件の空き家が確認されたところであり、これは平成 29 年に行った調査結果と比較して 320 件、46%の増加となっています。

以上のことから、今後も人口減少率が大きいと見込まれる地域や、高経年住宅団地で、空き家等の増加が課題となっています。

② 周辺への悪影響

空き家等の所有者が、遠方に居住している場合や、相続人となる子ども等が近くに住んでいないことなどから、空き家等の所有者や管理者としての管理責任意識が希薄となっている傾向があります。

また、家屋の状況把握及び定期的な管理ができていないため、腐朽・破損がある空き家等が増加し、周辺に悪影響を及ぼす可能性が高まっている状況にあります。

③ 進まない空き家の活用

本町の空き家等の中には、優良物件や地理条件の良い物件がある一方で、所有者等に活用する意識がないという問題があげられます。

また、相続関係が整理されないまま放置され、相続放棄や相続人が多数に及ぶなど、解決困難な事案への相談が増加していることから、相続に関する周知・啓発が必要となっています。

第3章 空き家等対策の基本方針

1. 基本方針

第1次計画では、所有者、地域、民間事業者、行政の4者が一体となって、「空き家化の予防」と「空き家の解消」に取り組み解消した空き家もありますが、空き家が毎年発生し、総数は増加しています。

人口減少が続く現状においては今後も空き家の増加が続くと考えられることから、これまでの取組に「空き家の適切な管理の推進」を加えます。

空き家等対策基本方針

「所有者」「地域」「民間」「行政」が一体となって
「空き家化の予防」、「空き家の適切な管理の推進」と「空き家の解消」に取り組む

① 「空き家化の予防」

空き家等の対策を講ずるにあたって、空き家等となってしまう前に住宅の所有者等（空き家予備軍）に働きかけを行い、空き家等の発生を予防していくことが大切です。

人口減少・少子高齢化に伴い、今後も空き家の増加が予想されることから、住宅の所有者等（空き家予備軍）に対する啓発活動を実施し意識の向上を図ります。

② 「空き家の適切な管理の推進」

空き家等の管理は、所有者等が自らの責任により適切に行うことが大前提です。

しかし、近年、管理責任意識の希薄化等により腐朽・破損がある空き家等が増加していることから、所有者等に空き家等の適切な管理や利活用の意識付けを行います。

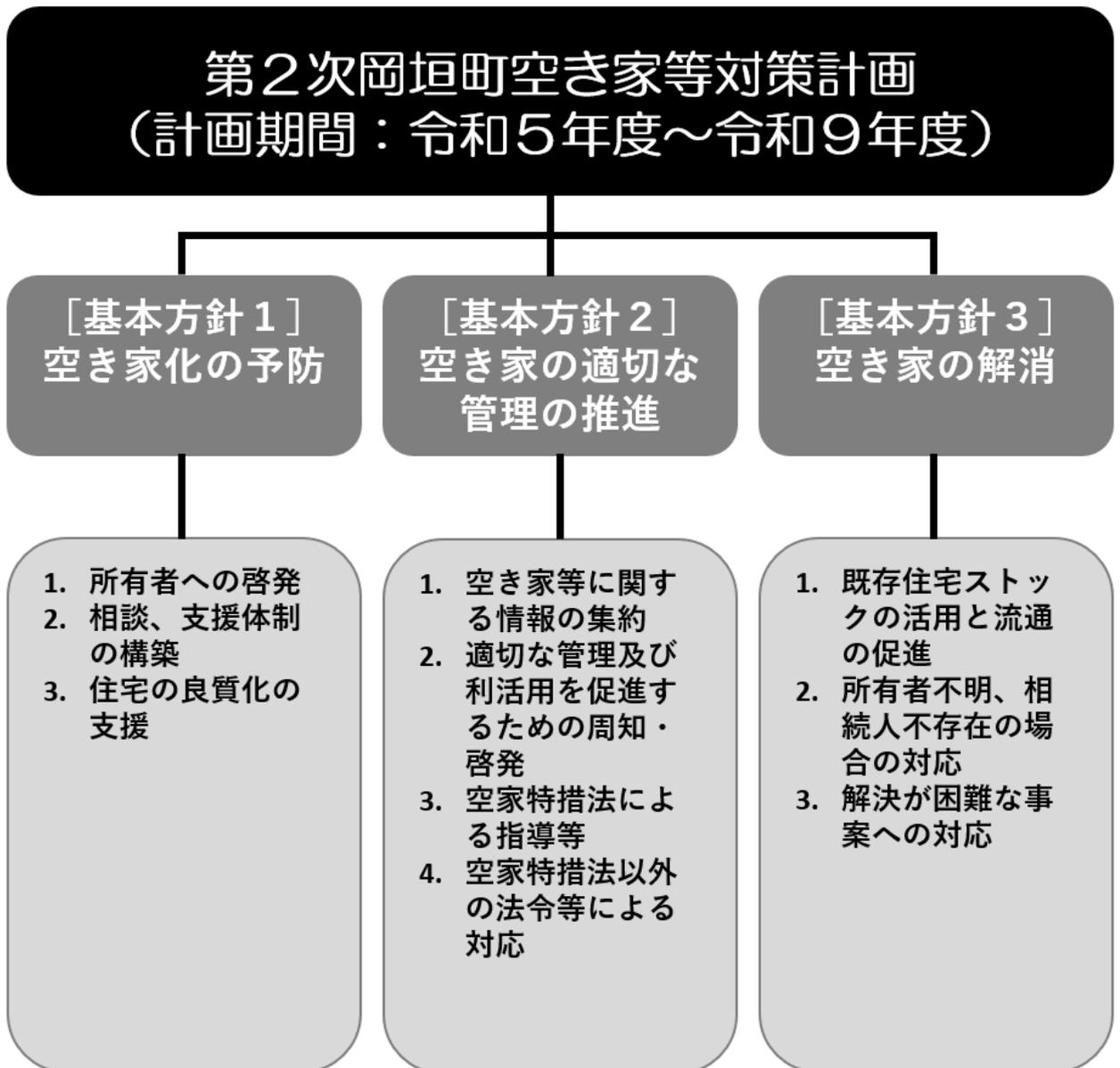
また、管理不全となり、地域住民の生活環境に影響を及ぼすおそれのある空き家等に対しては、特定空家等に指定し、適切な対応を行うことにより地域の安全・安心の確保及び住環境の保全を講じます。

③ 「空き家の解消」

適切に管理されている空き家を地域の貴重な資源と捉え、有効な利活用を図っていくことは、地域コミュニティの活性化に寄与することから、空き家の利活用の推進に取り組みます。

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 空き家等対策の具体的な施策

〔基本方針1〕 空き家化の予防

1. 所有者への啓発

① 不動産所有者等への案内、啓発（継続）

（都市建設課、税務課）

- 固定資産税納税者に対し送付する、固定資産税納税通知書に空き家等に関する制度等のチラシを同封することにより啓発します。
- 広報おかがき、町公式ホームページ等の媒体を活用し、本町が実施する空き家等に対する各種支援制度を紹介等します。

② 空き家等に関するセミナーや出前講座等による普及啓発活動（継続）

（都市建設課、長寿あんしん課、福祉課）

- 岡垣町社会福祉協議会等と連携し、高齢者向け終活セミナー等を開催し、財産管理・相続等に関する情報や空き家等対策に関連する法や制度の情報を提供します。
- 自治区や地域で活動するサークル等への出前講座等を行い、空き家等に関する情報を提供します。また、出前講座等を通じて、空き家問題へこれまで意識が低かった方に対し普及啓発活動を推進します。

2. 相談、支援体制の構築

① 相談窓口による支援（継続）

（都市建設課）

- 空き家に関する相談については、法令や税制度、町の補助制度、相続問題と多岐にわたるため、まずは都市建設課が相談を受け付け、相談内容に応じて関係課につなぎ適切な対応を行います。

3. 住宅の良質化の支援

① 耐震補強等助成事業(診断・補強・建替え)の促進（新規）

（都市建設課）

- 「岡垣町耐震改修促進計画」に基づき、昭和56年以前の住宅(新耐震基準に基づく耐震性能を有しない住宅)の耐震化を促進するため、耐震補強等に係る費用の一部を助成します。
- 耐震診断の結果、「倒壊する可能性が高い」と診断された空き家について、補強や新たな戸建て住宅への建替えを支援します。

② 高齢者世帯に対するバリアフリー化の支援（新規）

（長寿あんしん課）

- 今後、介護が必要となるおそれの高い高齢者や要支援・要介護認定を受けている高齢者の住宅のバリアフリー化を促進し、高齢者の在宅生活を可能にすることで空き家化を予防します。
- 要支援、要介護認定を受けている高齢者の住宅改修は介護保険及び町制度により支援を行います。

[基本方針2] 空き家の適切な管理の推進

1. 空き家等に関する情報の集約

① 空き家等に関する情報を集約した台帳の整備（継続）

（都市建設課、福祉課、上下水道課、税務課）

- 上下水道課の水道の閉栓データ、民生委員が作成する福祉マップ等を活用し新たな空き家の把握に努めます。
- 把握した空き家については固定資産税台帳及びGISで管理します。

2. 適切な管理及び利活用を促進するための周知・啓発

① シルバー人材センター等の空き家管理業務の活用促進（新規）

（都市建設課）

- 町と岡垣町シルバー人材センターとの協定に基づき、町は、シルバー人材センターが行う空き家管理業務等の情報を空き家等の所有者に周知し、所有者等による自主的な空き家等の管理を促進します。
- 岡垣町シルバー人材センターが行う空き家管理業務では対応することが不可能な案件については民間の空き家管理業者等の紹介を行います。

“空き家の管理”おまかせください！

**岡垣町シルバー人材センター
空き家管理サービス事業**

基本プラン（1回あたり：税込み 2,266円）
次の項目を確認し、報告書（写真付き）を郵便又はEメールでお送りします。

- ・敷地内建物の目視確認
- ・（敷地内、隣家との境界）雑草、庭木の繁茂確認
- ・郵便受けの確認 等

オプションメニュー（料金は別途、お見積りします）
基本プラン後の作業として、ご依頼に基づき対応可能な作業を行います。

- ・樹木剪定作業（枯葉処理を含む）
- ・除草作業（草処理を含む）
- ・敷地内不法投棄の集積 等

【申し込み方法】→裏面の申込書をご確認ください。

申込み → 現場確認 お見積り → 料金を支払い → 作業日通知、作業開始 → 報告書の発送

～まずはお気軽にご相談ください～
公益社団法人 岡垣町シルバー人材センター
〒811-4234 福岡県遠賀郡岡垣町大字高倉508-1 いこいの里内
TEL：093-282-4688 FAX：093-282-4678
URL：https://webc.sjc.ne.jp/okagaki/index

（空き家管理業務チラシ）

② ふるさと納税返礼品として空き家管理サービスの提供（新規）

（おかがきPR課・都市建設課）

- 町内に空き家を所有している町外者に対しふるさと納税の返礼品として、空き家管理サービスを提供することにより、所有者等による自主的な空き家等の管理を促進します。

③ 安全安心のまちづくりの推進（新規）

（都市建設課、地域づくり課）

- 「岡垣町地域強靱化計画」に基づき地震に起因する倒壊・火災等による死傷者の発生を防ぐため所有者等に適切な管理を啓発、指導等を行います。
- 空き家に不審者が侵入して犯罪の拠点として悪用されること又は放火等による火災が発生することがないよう、空き家所有者等への啓発、指導等を行います。
- 地震によるブロック塀等の倒壊による被害防止や避難経路の確保を図るため、「岡垣町耐震改修促進計画」における避難路に面するブロック塀等の撤去を行う者に対し支援を行います。

④ 相続登記の申請義務化に伴う周知（新規）

（都市建設課・税務課）

- 不動産登記法が改正され令和 6 年 4 月 1 日から不動産を取得した相続人に対し、その取得を知った日から 3 年以内に相続登記の申請を義務付けられるようになることから、相続登記に関する周知・啓発を行います。

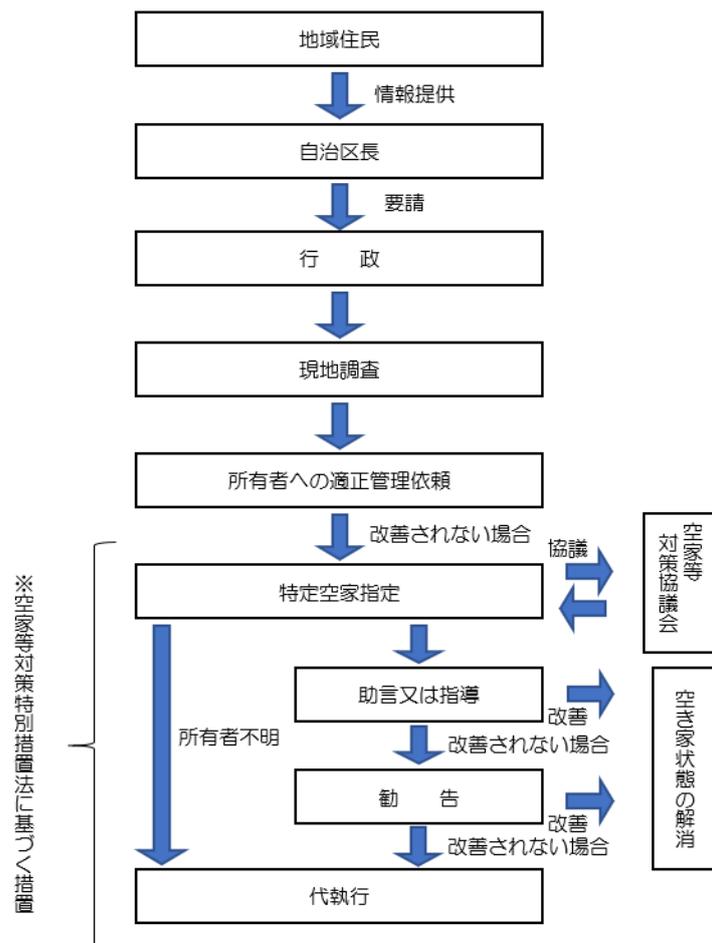
3. 空家特措法による指導等

① 特定空家等に対する空家特措法に基づく措置の実施（継続）

（都市建設課）

- 管理不全な空き家等が法の特定空家等に該当する場合は、法第 14 条に基づく措置を実施し、所有者等に対して状態の改善を促すとともに、所有者による改善が行われず、特に必要と認めるときは、代執行の実施を検討します。
- 所有者等への支援として、案件ごとの状況に応じた具体的な解決方法を助言・提案します。
- 将来著しく保安上危険又は著しく衛生上有害になることが予見される空き家等も含めて、幅広く法の対象と判断し、周辺への悪影響が顕在化する前に早期に法による措置を実施します。
- 所有者等の調査に当たり、電気・ガス等供給事業者の保有情報や郵便転送情報、関係行政機関の保有情報の活用に向け、各事業者等との連携体制の構築を検討します。

【特定空家対策の流れ】



4. 空家特措法以外の法令等による対応

① 建築基準法、道路法等の関係法令に基づく措置の実施（新規）

（各所管課）

- 管理不全な状態の空き家等が、現に著しく保安上危険な建築物である場合や、立木等が道路に倒壊している場合、災害によって倒壊等した空き家に係る応急措置をする必要がある場合等、関連法令に基づく措置を実施します。

② 災害時等における関係法令に基づく措置の検討（新規）

（各所管課）

- 空き家等が災害等により緊急に応急措置が必要な場合に備え、平常時から関係部局で情報共有を図り、必要な措置を検討します。

③ 固定資産税等の住宅用地特例の適用に係る連携（継続）

（都市建設課、税務課）

- 必要な管理が行われず居住の用に供するとは認められない空き家等については、固定資産税等の住宅用地特例が適用されないことから、空き家の情報を関係部局が情報共有するための体制を構築します。

[基本方針3] 空き家の解消

1. 既存住宅ストックの活用と流通の促進

① 定住促進施策との連携（新規）

（都市建設課）

- 令和4年度策定予定の岡垣町立地適正化計画における居住誘導区域内への人口誘導施策として、空き家を利活用する定住促進制度を実施します。

② 空き家相談会等の実施（継続）

（都市建設課）

- 空き家所有者等が無料で専門家（宅地建物取引士、司法書士、税理士等）に相談できる相談会を実施します。

③ 売却や建替え等が困難な物件への対応等の検討（新規）

（都市建設課）

- 法令に定める要件を満たしていない等の理由で、売却や建替え等が困難な空き家等を解消するため、老朽した空き家の解体に対する補助制度を実施します。
- 一般的に流通に乗りにくい古民家等については民間活力による空き家の活用を促します。

④ 空き家の譲渡所得の特別控除制度の周知・活用（新規）

（都市建設課）

- 相続により取得した家屋等を譲渡した場合に適用される「空き家の譲渡所得の特別控除制度」の活用を促進します。
- 不動産売買を行っている不動産関連団体と連携し、「空き家の譲渡所得の特別控除制度」のより一層の周知を図ります。



⑤ 空き家バンクの活用の推進（継続）

（都市建設課）

- 空き家の売却や賃貸を希望する所有者に、町と協定を結んだ業者を紹介するとともに、町に登録された物件の情報発信を行い町内空き家の利活用の推進を行います。

⑥ 更地の固定資産税の一部を減免（新規）

（税務課・都市建設課）

- 住宅を取り壊して更地にすることで、定住の受け皿となる新たな宅地として流通させ、定住の促進につなげていくことを目的に、一定の要件を満たす住宅を取り壊したときに、その敷地となっていた土地に係る固定資産税の一部を減免する制度を行い、周知を図ります。

2. 所有者不明、相続人不存在の場合の対応

① 財産管理人制度の活用（新規）

（都市建設課、税務課）

- 所有者の所在が不明、死亡、又は相続人が不存在の空き家等について、財産管理人制度等の活用による、解決策を検討します。

3. 解決が困難な事案への対応

① 所有者等が自ら適正に管理する能力が十分でない場合の対応の検討（新規）

（都市建設課、長寿あんしん課、福祉課）

- 障害や認知症等により自ら空き家等を管理することが困難な所有者に対し、生活支援と合わせて管理不全な空き家等の解消のための方策を検討します。

第5章 本計画の実施体制

1. 岡垣町空家等対策協議会

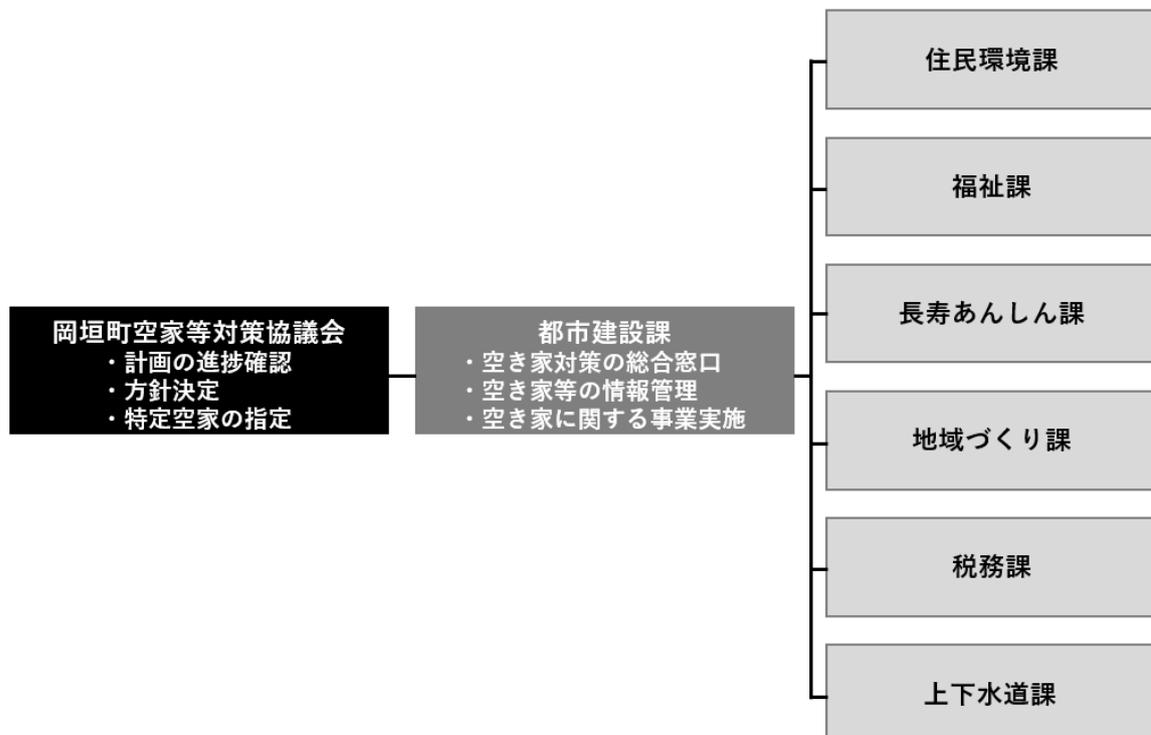
本計画の作成、変更、実施に関する調査審議をするため、空家特措法第6条に規定する協議会として「岡垣町空家等対策協議会（以下「協議会」という。）」を設置しています。（平成28年9月21日岡垣町条例第17号）

本計画に基づく施策、事業等の推進については、毎年度、協議会において進捗状況を報告して、本町の空き家等対策が本計画の基本的方針に沿って進められているか検証します。

協議会は、委員9人以上及び町長をもって組織しており、委員の任期は2年としています。空き家等に関して幅広い分野の専門的な視点から協議を行うため、町長のほか、法務、不動産、建築、福祉等の団体や大学・NPO法人・法務局・税理士会・自治区長会等から構成しています。

2. 庁内の連携

本計画に基づく各関連施策の推進及び進捗状況の確認等のため関係課会議を開催し、関連部局間の連携強化に向けた検討や、情報共有を図ります。



3. 関係団体との連携

福岡県では空家特措法第8条に基づき、適切な管理が行われず、地域に悪影響を及ぼす空き家への対応や、利活用可能な空き家の活用を促進するため、県、市町村及び民間事業者が一体となった協議会「福岡県空家対策連絡協議会」を平成27年3月に設立し、空き家対策を総合的に推進しています。

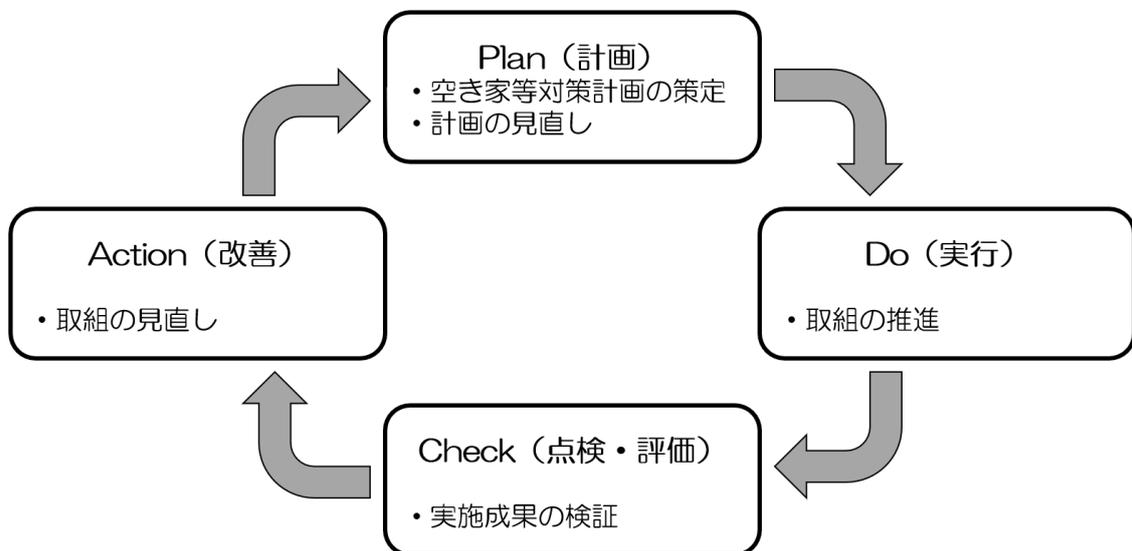
本町も設置当初から同協議会に参加し、県内自治体等と連携して空き家対策の検討を行ってきました。

本町では、同協議会を通して、引き続き、県内自治体等との情報交換、空き家等をめぐる課題の研究等を行い、空き家等対策の更なる向上を図ります。

4. 進捗管理

本計画を実行性のあるものにしていくためには、計画した取組を着実に実行に移し、その進捗状況や成果については点検・評価を行い継続的な改善を図っていくための仕組みが必要です。

この進捗管理の仕組みとしては、以下のPDCAサイクルを基本として、空き家等対策の着実な進捗管理を行います。



第2次岡垣町空き家等対策計画

発行年月 2023年（令和5年）3月
発行 岡垣町
編集 岡垣町 都市建設課
〒811-4233 福岡県遠賀郡岡垣町野間一丁目1番1号
TEL 093-282-1211 FAX 093-282-3218
<https://www.town.okagaki.lg.jp>