

篠栗町空家等対策計画

令和 7 年 4 月

内容

第1章 計画の概要	1
第1節 計画の背景	1
第2節 計画の位置づけ	1
第3節 計画期間	2
第4節 対象地区	2
第5節 対象とする空き家	3
(1) 空家等（空家法第2条第1項）	3
(2) 特定空家等（空家法第2条第2項）	3
(3) 管理不全空家等（空家法第13条第1項）	3
第2章 現状と課題	4
第1節 人口の推移	4
第2節 住宅・土地統計調査からみた空き家の状況	6
第3節 篠栗町空き家実態調査	9
(1) 調査の目的	9
(2) 調査の対象	9
(3) 調査区域・期間	9
(4) 調査方法	9
(5) 調査結果	9
第4節 課題の整理	13
(1) 空き家の適正管理について	13
① 建物自体の老朽化	13
② 建物以外の管理不全	13
(2) 空き家の活用について	13
① 空き家の活用に対する意欲	13
② 情報不足	13
③ 解体費の捻出	13
(3) その他	14
① 空き家化の予防	14
第3章 対策の基本方針	15
第1節 基本理念	15
第2節 対策の基本方針	15
(1) 空き家の発生予防	15
(2) 空き家の適切な管理	16

(3) 空き家の活用の促進	16
(4) 管理不良状態にある空き家への対策	16
(5) 実施体制の整備	16
第4章 空き家対策における施策	17
第1節 空き家の発生予防	17
(1) 空き家の実態把握	17
(2) 所有者等への周知啓発	17
1. ホームページ、広報紙、チラシ、パンフレットによる周知	17
2. 総合相談窓口の設置、専門家による講演会・セミナーの開催	17
3. 相続登記の重要性を周知する仕組み	17
4. 空家等の発生を抑制するための特例措置の周知	17
(3) 建物の長寿命化の促進	18
第2節 空き家の適切な管理	19
(1) 適切な管理に向けた意識啓発	19
1. ホームページ、広報紙、チラシ、パンフレットによる周知（再掲）	19
2. 総合相談窓口の設置、専門家による講演会・セミナーの開催（再掲）	19
(2) 地域との協働による空き家の維持管理	19
1. 地域と連携した高齢となった所有者等への周知啓発	19
2. 民間事業者やNPO等と協働した空き家の管理代行	19
第3節 空き家の活用の促進	20
(1) 中古住宅としての流通の促進	20
1. 不動産に関する相談体制の整備	20
2. 中古住宅やリフォーム市場の活性化等に関する支援	20
(2) 空き家の有効活用	20
1. 空き家を活用した「住宅セーフティネット制度」	20
2. 移住定住促進に向けた空き家の有効活用	20
3. 地域資源として良好な空き家の再生支援	20
4. 管理が困難な空き家の除却支援	21
5. 空き家バンクの設置に関する検討	21
第4節 管理不良状態にある空き家への対策	22
(1) 「特定空家等」「管理不全空家等」への措置	22
1. 「特定空家等」とは	22
2. 特定空家等への措置の実施	22

① 助言又は指導	22
② 勧告	22
③ 命令	23
3. 「管理不全空家等」とは.....	23
4. 管理不全空家等への措置の実施.....	23
① 指導.....	23
② 勧告.....	23
5. 特定空家等に係る代執行.....	23
6. 固定資産税等の住宅用地特例措置の除外.....	24
(2) 緊急時における危険な空き家への対応.....	26
(3) 管理不良状態にある空き家の指導に関する関係法令.....	26
第5節 実施体制の整備	28
(1) 空き家に関する総合的な相談窓口の設置.....	28
(2) 法定協議会の設置	28
(3) 庁内の実施体制及び役割.....	28
(4) 関係団体・機関との連携.....	30

※本計画における「空き家」・「空家等」の表現について

使用されていない住宅・建物などについて一般論を述べる場合、「住宅・土地統計調査」における表現については「空き家」とした。

また、空家等対策の推進に関する特別措置法の内容を説明する場合においては、「空家等」とした。

第1章 計画の概要

第1節 計画の背景

本町では、平成30年度に策定した「篠栗町空家等対策計画」に基づき、空き家問題の解消に向けた取り組みを行ってきました。令和6年3月には「篠栗町空家等及び空地の環境保全に関する条例」を施行し、より実効的な対策を講じることができるよう体制を整備しました。

一方で、管理不良状態にある空き家に対する通報・相談が多く寄せられております。本町における空き家の数は減少傾向にありますが、昨今の人口減少や高齢化の進展を鑑みると、今後空き家の増加は予想されることから、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼす空き家への対応は喫緊の課題となっております。

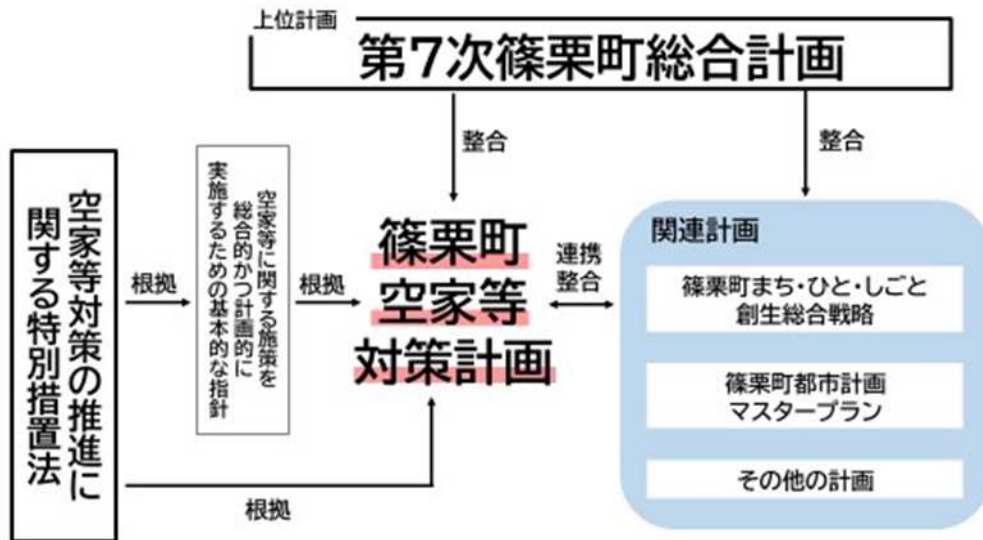
このたび、これまで取り組んできた空き家対策に関する課題を整理し、本町の現状を踏まえ、空き家対策を総合的かつ計画的に推進し、安全で安心なまちづくり環境の保全を図るため、「篠栗町空家等対策計画（第2期）」を策定しました。

第2節 計画の位置づけ

本計画は、空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「空家法」という。）第7条第1項に規定する「空家等対策計画」で、国の基本指針に則した計画です。

本町のまちづくりの指針となる「第7次篠栗町総合計画」を上位計画とし、「篠栗町都市計画マスタープラン」等の関連する計画と整合を図りつつ、現状と課題を踏まえ、空き家に関する対策の町の方針や実施体制等を定めるものです。

【図表1】計画の位置づけ



第3節 計画期間

本計画の計画期間は、令和7年4月から令和12年3月までの5年間とします。

ただし、計画期間内であっても、社会情勢の変化や本町における状況等、必要に応じて見直し等を行います。

第4節 対象地区

本計画の対象地区は篠栗町全域とします。

第5節 対象とする空き家

本計画の対象とする空き家は、空家法第2条第1項に規定された「空家等」、法第2条第2項に規定された「特定空家等」及び法第13条第1項に規定された「管理不全空家等」とします。

(1) 空家等（空家法第2条第1項）

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。）をいいます。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きます。

(2) 特定空家等（空家法第2条第2項）

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います。

(3) 管理不全空家等（空家法第13条第1項）

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状態にあると認められる空家等をいいます。

第2章 現状と課題

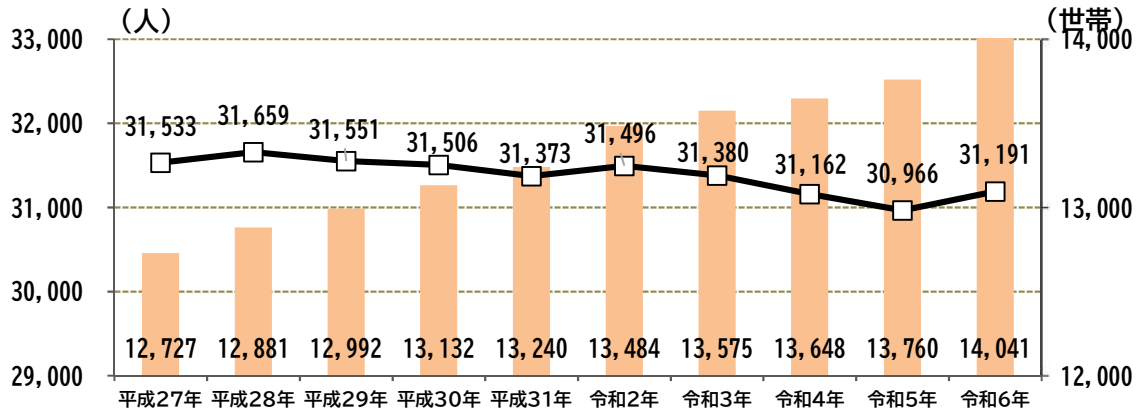
第1節 人口の推移

本町の総人口は、ゆるやかな減少傾向にありましたが、近年は大規模な住宅開発が行われ、増加に転じました。

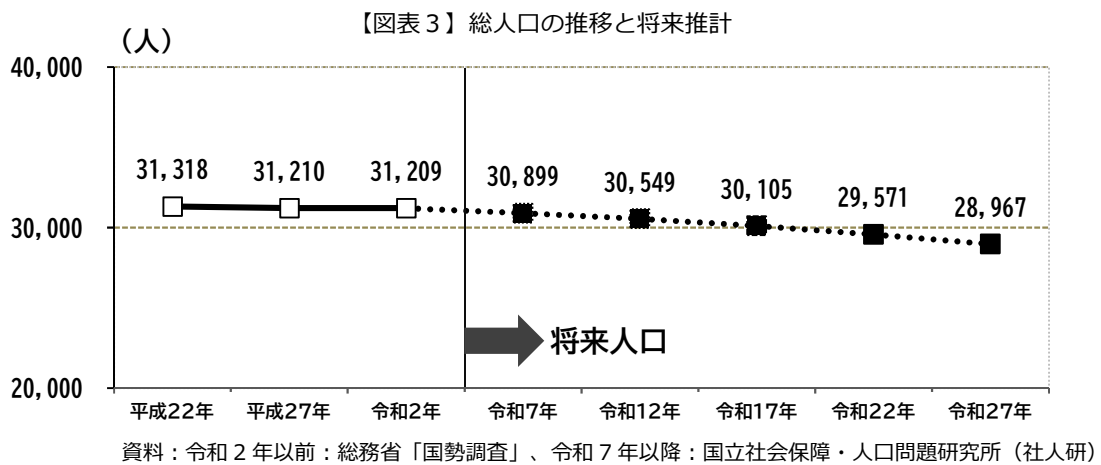
しかし、国立社会保障・人口問題研究所（社人研）の推計では、全国的な人口減少の流れと同様に、本町においても人口の減少傾向が予測されています。このままの状況で推移していくと、令和7年から令和27年までの20年間で、本町の総人口は毎年約100人減少し、28,967人になると見込まれています。

一方で、世帯数は平成27年以降毎年増加しており、核家族化の進行や単独世帯数が増加していることがうかがえます。

【図表2】 総人口・世帯数の推移



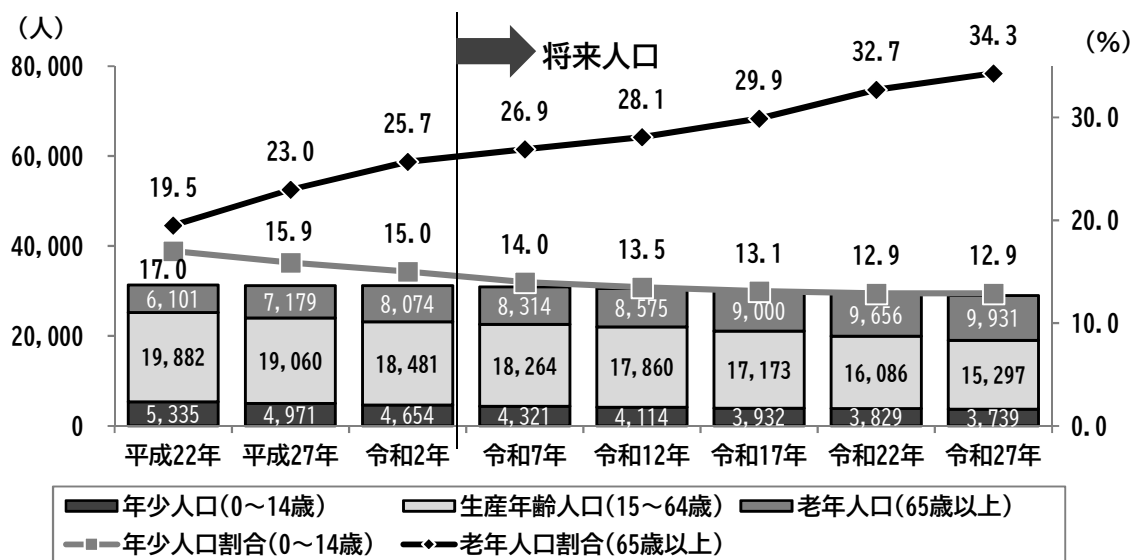
資料：「住民記録 年齢別人口集計表」（篠栗町）



また、年齢別人口割合で見ると、年少人口（0 歳～14 歳）、生産年齢人口（15 歳～64 歳）は減少が、老年人口（65 歳以上）は増加が予測されています。

とりわけ、老年人口については、今後急激な増加が予想され、令和 17 年以降には 30% を超える見通しとなっています。

【図表 4】 将来の年齢別人口割合の推移と将来推計



資料：令和 2 年以前：「国勢調査」（総務省）、令和 7 年以降：国立社会保障・人口問題研究所（社人研）
 （総人口は年齢不詳人口を含むため、年齢別人口の合計と一致しない）

第2節 住宅・土地統計調査からみた空き家の状況

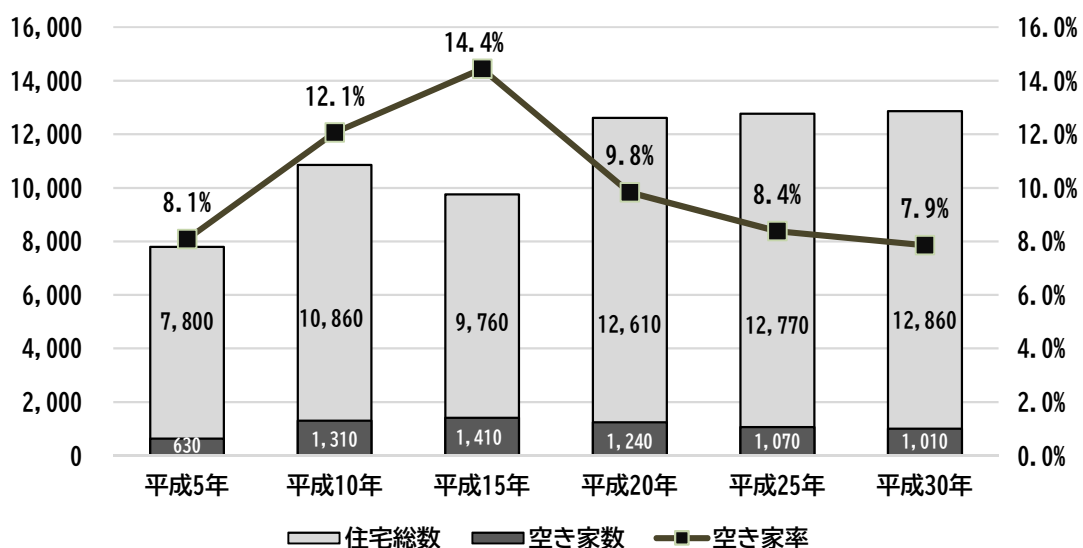
「住宅・土地統計調査」*¹（総務省統計局）によると、全国的に空き家*²の数は年々増加し、平成30年には、空き家数は約850万戸、空き家率（住宅総数に占める割合）は13.6%と過去最高になりました。

本町の空き家数と空き家率は、平成15年の1,410戸および14.4%をピークに減少傾向にあり、平成30年には、空き家数は1,010戸、空き家率は7.9%となっています。

本町の空き家率は、国や県の空き家率と比較して低い水準となっていますが、今後の少子高齢化の進行、人口の減少傾向から、空き家率が高くなることが懸念されています。

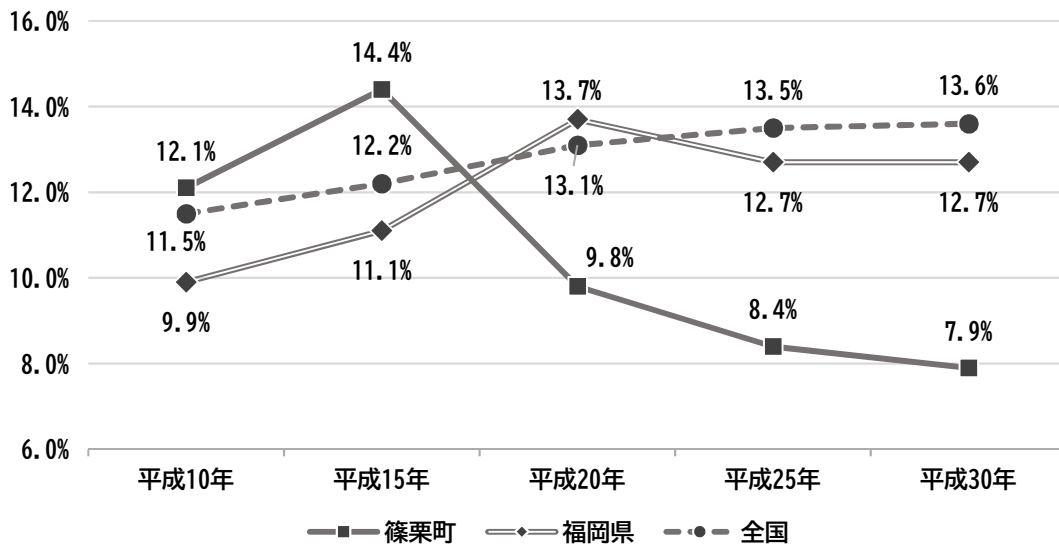
- ※1 住宅とそこに居住する世帯の居住状況等の実態を把握し、その現状と推移を明らかにするために、5年ごとに国（総務省統計局）が行っている調査。調査の対象となる「住宅」とは、一戸建の住宅やアパートのように完全に区画された建物の一部で、一つの世帯が独立して家庭生活を営むことができるように建築又は改造されたものをいいます。
- ※2 「住宅・土地統計調査」は、一定条件に基づく抽出調査であり、調査結果の数値は推計値となっています。また、この調査における「空き家」には、空家法で規定する「空家等」の定義とは異なり、共同住宅等の空室も含まれます。
- ※3 「住宅・土地統計調査」における各数値は、表章単位未満の位を四捨五入しているため、総数と内訳の合計は必ずしも一致しません。

【図表5】本町の住宅総数、空き家数と空き家率の推移



資料：「住宅・土地統計調査」（総務省統計局）

【図表6】国・県・本町の空き家数と空き家率の推移

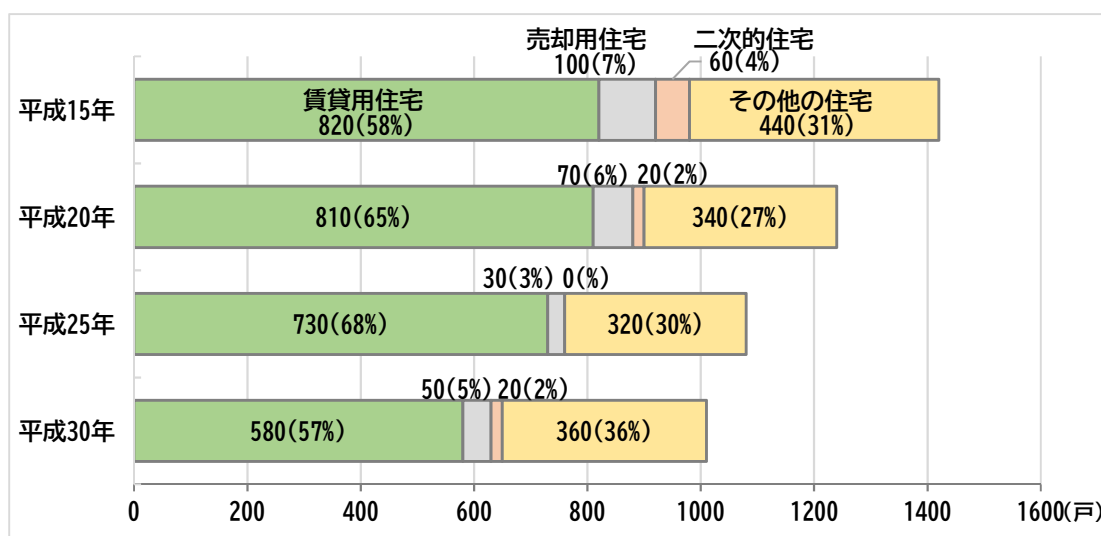


資料：「住宅・土地統計調査」（総務省統計局）

篠栗町の空き家のうち、平成 30 年の内訳は「賃貸用住宅」が 580 戸 (57%) と最も多く、続いて「その他の住宅」が 360 戸 (36%)、「売却用住宅」は 50 戸 (5%)、「二次的住宅」が 20 戸 (2%) となっています。

平成 25 年と比較すると、それぞれ 150 戸 (11%) の減少、20 戸 (2%) の増加、20 戸 (2%) の増加、40 戸 (6%) の増加となっています。空き家の総数は減少傾向にありますが、所有者等による管理が行き届かないケースや放置されるケースが多い「その他の住宅」が占める割合は増加傾向にあります。

【図表 7】 空き家の種類別の数と割合



資料：「住宅・土地統計調査」（総務省統計局）

「住宅・土地統計調査」における「空き家」の種類

賃貸用の住宅：新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅

売却用の住宅：新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅

二次的住宅：別荘（週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅）や、普段は住んでいないがたまに寝泊りしている住宅

その他の住宅：上記以外の方が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や、建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など。（空き家の区分の判断が困難な住宅を含む。）

第3節 篠栗町空き家実態調査

(1) 調査の目的

町内に存在する空家等について、現地調査を行い件数及び危険度等の実態を把握し、経年変化による空き家の老朽化、売却・解体等による現況の変化、さらに新たな空家等の増加等が発生している状況変化を調査し整理を行います。この調査資料を基礎として、今後の空家等対策計画策定を主とした空家等対策を行うため実態調査を行いました。

(2) 調査の対象

平成 28 年度調査時の情報、民間地区会社保有の空き家と推定される情報及び本町で把握している空き家情報をもとに抽出した調査対象建物の抽出を行いました。

(3) 調査区域・期間

町内全域を令和 4 年 11 月から令和 5 年 3 月まで実施

(4) 調査方法

現地調査（外観調査）において、①表札・名札・看板 ②郵便受け ③電気メーター ④プロパンガス ⑤カーテン・障子を確認しました。さらに、不良度を判定する際の基準として、建物や工作物の破損の有無、管理状態等、合計 33 項目を確認しました。

(5) 調査結果

この抽出した調査対象建物に対し、現地にて使用実態の有無のほか、用途、老朽度、危険度等に関する調査を行いました。この結果、令和 4 年度調査において町内全域で 279 戸の建物が空き家と判定されました（平成 28 年度調査時は 303 件）。また、空家等の危険度を調査結果に基づき判定しました。

なお、危険度の判定におけるランクの区分は以下のとおりです。

- Aランク：管理に特段問題がなく、現況のまま利用可能
- Bランク：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
- Cランク：倒壊の可能性はないが、現況のままの利用は困難
- Dランク：倒壊の可能性があるなど、現況のままの利用は不可能

① 行政区別にみる空き家の数と不良度ランク

空き家と判定された建物の行政区別の分布状況は、以下のとおりです。空き家の件数は明治区が全体の約1割を占めており、次いで尾仲区、津波黒区となっています。平成28年度調査時と比較すると、空き家の総数は減少しています。内訳をみると、山間部の空き家件数が増加傾向にある反面、市街地の空き家件数は減少傾向にあります。

【図表 8】行政区別の空き家の数と割合

行政区	令和4年度調査時		平成28年度調査時		比較
	件数(戸)	割合	件数(戸)	割合	
城戸	22	7.9%	10	3.3%	12
山手	13	4.7%	8	2.6%	5
山王	17	6.1%	10	3.3%	7
上町	16	5.7%	23	7.6%	-7
中町	18	6.5%	28	9.2%	-10
下町	12	4.3%	19	6.3%	-7
高田	10	3.6%	7	2.3%	3
金出	3	1.1%	5	1.7%	-2
萩尾	4	1.4%	2	0.7%	2
大勢門	12	4.3%	11	3.6%	1
新町	4	1.4%	6	2.0%	-2
庄	19	6.8%	33	10.9%	-14
尾仲	27	9.7%	38	12.5%	-11
若杉	12	4.3%	9	3.0%	3
乙犬	8	2.9%	6	2.0%	2
和田	9	3.2%	14	4.6%	-5
津波黒	24	8.6%	30	9.9%	-6
田中	14	5.0%	16	5.3%	-2
明治	30	10.8%	23	7.6%	7
池の端	5	1.8%	5	1.7%	0
合計	279		303		-24

また、空き家の危険度を調査結果に基づき判定したところ、現況のまま、あるいは小規模な修繕で利用可能と判断されるAランク・Bランク判定の空き家が約8割を占めました。現況のままの利用は不可能とされるDランクに判定された空き家は、町内で合計29件でした。

【図表9】行政区別の空き家の数と不良度ランク

行政区	空き家の数 件数(戸)	不良度ランク							
		A		B		C		D	
		件数(戸)	割合	件数(戸)	割合	件数(戸)	割合	件数(戸)	割合
城戸	22	10	45.5%	9	40.9%	0	0.0%	3	13.6%
山手	13	7	53.8%	4	30.8%	0	0.0%	2	15.4%
山王	17	7	41.2%	8	47.1%	0	0.0%	2	11.8%
上町	16	3	18.8%	9	56.3%	3	18.8%	1	6.3%
中町	18	5	27.8%	4	22.2%	2	11.1%	7	38.9%
下町	12	11	91.7%	1	8.3%	0	0.0%	0	0.0%
高田	10	6	60.0%	4	40.0%	0	0.0%	0	0.0%
金出	3	1	33.3%	1	33.3%	0	0.0%	1	33.3%
萩尾	4	1	25.0%	1	25.0%	1	25.0%	1	25.0%
大勢門	12	3	25.0%	5	41.7%	1	8.3%	3	25.0%
新町	4	3	75.0%	0	0.0%	1	25.0%	0	0.0%
庄	19	3	15.8%	11	57.9%	2	10.5%	3	15.8%
尾仲	27	9	33.3%	10	37.0%	6	22.2%	2	7.4%
若杉	12	7	58.3%	3	25.0%	2	16.7%	0	0.0%
乙犬	8	4	50.0%	3	37.5%	0	0.0%	1	12.5%
和田	9	4	44.4%	4	44.4%	1	11.1%	0	0.0%
津波黒	24	8	33.3%	13	54.2%	2	8.3%	1	4.2%
田中	14	3	21.4%	10	71.4%	1	7.1%	0	0.0%
明治	30	13	43.3%	11	36.7%	4	13.3%	2	6.7%
池の端	5	3	60.0%	2	40.0%	0	0.0%	0	0.0%
合計	279	111	39.8%	113	40.5%	26	9.3%	29	10.4%

② 行政区別にみる空き家の経年変化

平成28年度調査において空き家と認定された物件のうち、令和4年度調査においても再度空き家と認定されたものは173件でした。令和4年度調査においてCランク・Dランクに判定された空き家はそれぞれ26戸・29戸であり、そのうち18戸・20戸については前回調査から継続して空き家認定を受けています。継続して認定された空き家物件についての老朽化が見て取れます。

【図表10】行政区別の空き家の数と不良度ランク

行政区	平成28年度調査時 認定空き家件数(a+b)						
		うち令和4年度調査で 再度空き家として認定された件数(a)				うち 解体・建築・売買など 解消された件数 (b)	
		Aランク	Bランク	Cランク	Dランク		
城戸	10	10	6	2	0	2	0
山手	8	8	5	1	0	2	0
山王	10	10	3	6	0	1	0
上町	23	13	2	7	3	1	10
中町	28	14	5	3	1	5	14
下町	19	8	7	1	0	0	11
高田	7	6	3	3	0	0	2
金出	5	3	1	1	0	1	1
萩尾	2	2	0	1	1	0	0
大勢門	11	9	2	4	0	3	3
新町	6	2	1	0	1	0	4
庄	33	13	2	7	2	2	20
尾仲	38	14	4	3	5	2	24
若杉	9	5	4	0	1	0	4
乙犬	6	4	3	0	1	0	2
和田	14	5	3	2	0	0	9
津波黒	30	15	5	9	0	1	15
田中	16	10	1	8	1	0	6
明治	23	18	8	8	2	0	5
池の端	5	4	3	1	0	0	1
合計	303	173	68	67	18	20	131

第4節 課題の整理

(1) 空き家の適正管理について

① 建物自体の老朽化

- 現地調査により、不良度ランクがDランクとなったものは29戸であり、平成28年度調査と比較して15件減少しました。しかし、今回新しく空き家と認定されたものも含めて今後さらなる老朽化の進行が懸念されます。
- 各空き家について、詳細な築年数は不明ですが、現地調査の結果、相当に古い建物が多く見受けられ、これらを放置した場合の倒壊等の危険性が懸念されます。

② 建物以外の管理不全

- 現地調査の結果、建物自体の老朽化以外に、雑草・立木等が繁茂していたり、敷地内にゴミ等が大量に堆積している等、建物以外の要因で管理不全となっている空き家が見られました。調査時期が冬場であったため、夏場は雑草・立木が繁茂する空き家の件数や、ゴミ等による悪臭・害獣・害虫件数がさらに増加する可能性があります。

(2) 空き家の活用について

① 空き家の活用に対する意欲

- 現地調査の結果、長期間にわたって放置されている空き家が多く見受けられ、所有者の空き家活用の意欲の低下が懸念されます。

② 情報不足

- 長期間にわたって空き家が放置される一つの原因として、空き家を活用するにも相手が見つからない、どうしたらいいのかわからないと悩んでいる所有者が多くいることが推測されます。対応方法に関するノウハウや仲介業者の情報等が不足していると考えられます。

③ 解体費の捻出

- ①・②と同様に、長期間にわたって空き家が放置される一つの原因として、

解体費の支出が困難な所有者等が多くいると推測されます。解体をスムーズに行うための対応が重要と考えられます。

(3) その他

① 空き家化の予防

- 今後、高齢化の進展とともに相続が多く発生するものと予想されます。全国的にも、相続は空き家発生の大きな原因の一つとされており、空き家化の原因の発生時にスムーズに活用を行える仕組み作りやこれらに備えた事前の注意喚起が重要と考えられます。

第3章 対策の基本方針

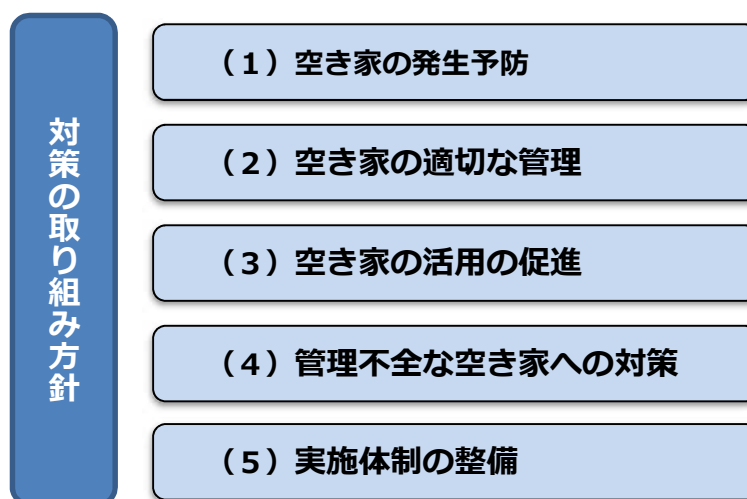
第1節 基本理念

地域住民の生活環境の保全を図るため、管理されていない空き家が、防災・安全、環境、景観等の面から、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、町、空き家の所有者等、関係団体等が協働して、適切な管理、活用の促進に取り組むものとします。

第2節 対策の基本方針

本町の空き家に関する対策の基本方針として、以下の5つの方針を定めます。

【図表 11】 空き家に関する対策の基本方針



(1) 空き家の発生予防

空き家の問題の根源として、何より空き家を発生させない「発生予防」が必要となります。所有者等への周知や意識啓発を通して空き家の発生の予防に取り組めます。

(2) 空き家の適切な管理

空き家が適切に管理されないまま放置されると、周囲の生活環境に悪影響を及ぼすこととなります。空き家の所有者等による適切な管理を促し、空き家が放置され管理不全な状態になることを防止します。

(3) 空き家の活用の促進

建物の状態や所有者等の意向により、個々の空き家によって適した活用方法は異なります。しかし、所有者等の多くは不動産や法律に関する知識や情報が少なく、どうしたらよいか分からないケースも多くあります。

市場での活用やマッチングの仕組みの検討、除却すべき空き家の除却の促進等、空き家の有効な活用に向けた施策を検討します。

(4) 管理不良状態にある空き家への対策

周囲の生活環境に深刻な悪影響を及ぼしている空き家については、町民の安心・安全な暮らしを守るために、早期の問題解決を図る必要があります。

本町では、特に問題のある空家等については、空家法に基づく「特定空家等」として判定して所有者等に状態の改善を働きかけるなど、問題解決のための対応を行います。

(5) 実施体制の整備

空き家に関する相談や問い合わせに対応するため、総合相談窓口を庁内に設置するとともに、多岐にわたる空き家問題の解決に取り組むために、庁内の関係各課、関係団体と連携して対応します。

第4章 空き家対策における施策

第1節 空き家の発生予防

(1) 空き家の実態把握

空き家に関する対策の前提条件として、本町における空き家の数や建物の状態、所有者等による管理状況等、個々の空き家の実態を把握することが必要です。

本町では、これまでに「篠栗町空家等実態調査」を実施して、町内の空き家の実態把握に努めてきました。調査結果をデータベース化し、適宜情報を更新していきます。

(2) 所有者等への周知啓発

1. ホームページ、広報紙、チラシ、パンフレットによる周知

空き家の発生を予防するために、適切に管理されていない空き家が引き起こす問題、空き家に関する相談窓口の案内や本町の取り組みなど、様々な情報を、町ホームページや広報紙、チラシ、パンフレットなどで分かりやすく発信します。

2. 総合相談窓口の設置、専門家による講演会・セミナーの開催

空き家に関する総合相談窓口を、都市整備課に設置します。空き家全般の相談に応じるほか、内容に応じて、庁内の関係各課と連携して対応します。

また、関係団体と連携して、空き家対策や法律問題の講演会やセミナーを開催するなど、所有者等のニーズに応じた周知啓発に努めます。

3. 相続登記の重要性を周知する仕組み

近年、相続登記が行われないことで所有者等の把握が困難となっている所有者不明の土地問題が顕在化しており、空き家が増える一因にもなっています。こうした所有者不明土地の発生を予防するため、令和6年4月1日から相続登記の申請が義務化されました。将来のトラブルを防ぐため、相続登記の重要性を所有者等に周知する仕組みを、本町と法務局との連携により検討します。

4. 空家等の発生を抑制するための特例措置の周知

平成 28 年度の税制改正により創設された「被相続人の居住財産に係る譲渡所得の特別控除の特例」（空家等の譲渡所得の 3,000 万円特別控除）について、広く周知に努めます。

（３）建物の長寿命化の促進

リフォームや耐震改修など、建物の長寿命化を促すことも、新たな空き家の発生の抑制につながります。

旧耐震基準（昭和 56 年 5 月 31 日以前に工事着手したもの）で建設された木造戸建て住宅に対する耐震改修工事及び耐震改修工事と併せて行う省エネ改修工事における工事費用の一部補助について、制度の周知に努めます。

第2節 空き家の適切な管理

(1) 適切な管理に向けた意識啓発

放置されて老朽化した空き家は、周辺環境に様々な問題を生じさせ、建物が倒壊したり、瓦が落下するなどして周囲の家屋や通行人等に被害を及ぼした場合、その建物の所有者等も管理責任を問われます。

所有者等に対し、空き家の維持管理のポイントや、空き家を放置することによって生じるリスクや問題等、様々な情報を提供して意識啓発を図ります。

1. ホームページ、広報紙、チラシ、パンフレットによる周知（再掲）
2. 総合相談窓口の設置、専門家による講演会・セミナーの開催（再掲）

(2) 地域との協働による空き家の維持管理

1. 地域と連携した高齢となった所有者等への周知啓発

民生委員や福祉・介護に携わる事業者、自治会等と連携して、高齢となった所有者等に対し、見守り活動と並行して空き家に関する情報の周知啓発に努めます。

2. 民間事業者やNPO等と協働した空き家の管理代行

高齢や遠方に住んでいる等の理由で、所有者等が空き家を適切に管理できなくなった場合に利用できる空き家等の維持管理を代行するサービスの拡充に努めます。

第3節 空き家の活用の促進

(1) 中古住宅としての流通の促進

1. 不動産に関する相談体制の整備

将来的に使用する予定のない空き家については、所有者等が賃貸や売却を検討しやすくするために、不動産に関する無料相談の実施等、関係団体と連携して相談体制の整備を検討します。

2. 中古住宅やリフォーム市場の活性化等に関する支援

国では、中古住宅や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、ホームインスペクション（住宅診断）制度の推進、住宅リフォーム事業者団体登録制度等が実施されています。本町においても、これらの施策をスムーズに展開できるように、国や県等の動きを注視し、情報収集に努めます。

(2) 空き家の有効活用

1. 空き家を活用した「住宅セーフティネット制度」

平成29年10月25日に国は、空き家を活用して高齢者、低所得者、子育て世帯等の住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度を創設する住宅セーフティネット機能を強化するための「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律の一部を改正する法律」を施行しました。

本町においても、町内の空き家の活用や、住宅確保要配慮者がスムーズに入居し、安定的に居住できるような体制づくりに取り組みます。

2. 移住定住促進に向けた空き家の有効活用

本町の移住定住促進に向けた取り組みと連携して、まちの魅力を活かしたシティプロモーションによる空き家の有効活用事例などの情報発信に努めます。

3. 地域資源として良好な空き家の再生支援

地域の交流や活性化、高齢者の介護や子育て支援等、地域における課題解決のために空き家を活用する事業に対し、相談窓口を通して助言や支援を行います。

4. 管理が困難な空き家の除却支援

倒壊などの危険性が高い老朽化した空き家や管理が困難な空き家に対しては、建物の解体を促進させるため、家財等の整理や分別、処理等に関する相談や指導を行います。

また、老朽化した空き家の自主的な除却に対する補助制度の創設を検討します。

5. 空き家バンクの設置に関する検討

空き家バンクとは、主に自治体や自治体から委託を受けた団体によって運営され、空き家の所有者と利用希望者のマッチングを行う仕組みです。篠栗町では、空き家の中古住宅としての流通促進を図るため、利用者にとって使いやすい空き家バンクの構築を検討します。

第4節 管理不良状態にある空き家への対策

(1) 「特定空家等」「管理不全空家等」への措置

空き家をもたらす問題を解決するには、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にあります。しかし、地域住民の生活環境に深刻な悪影響を及ぼしている空家については、早急に状態の改善を図らなければなりません。

本町では、適切な管理が行われていない空家等のうち、空家法第2条第2項に定める「特定空家等」や同法第13条第1項に定める「管理不全空家等」と認められるものに対しては、町民の安全・安心を守るために、空家法に則り必要な措置を実施します。

1. 「特定空家等」とは

空家法第2条第2項に定めるとおり、適切な管理がされていないことにより、次のような状態にあると認められる空家等は「特定空家等」と定義されます。

「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が不適切である状態」
(空家法第2条第2項 抜粋)

特定空家等の判断については、国が示した「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（ガイドライン）」、篠栗町特定空家等判定基準（別紙）に基づき、篠栗町空家等対策協議会において判定します。

2. 特定空家等への措置の実施

特定空家等については、行政代執行又は略式代執行までを見据え、所有者等に対し、対象となった特定空家等の状態を改善するよう助言又は指導、勧告、命令等、空家法に規定された措置を順次実施していきます。

① 助言又は指導

「特定空家等」の所有者等に対し、対象となった「特定空家等」について、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の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。

② 勧告

「助言又は指導」を行っても、その「特定空家等」の状態が改善されない場合

は、その助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて必要な措置をとる勧告を行います。

③ 命令

「勧告」を受けた所有者等が、正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、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します。

3. 「管理不全空家等」とは

空家法第 13 条第 1 項に定めるとおり、空家等が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状態にある空家等を「管理不全空家等」と判断します。

4. 管理不全空家等への措置の実施

管理不全空家等については、所有者等に対し、対象となった空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するよう指導又は勧告といった、空家法に規定された措置を順次実施していきます。

① 指導

「管理不全空家等」の所有者等に対し、対象となった「管理不全空家等」について、篠栗町空家等対策計画に即した必要な措置をとるよう指導を行います。

② 勧告

「指導」を行っても、その「管理不全空家等」の状態が改善されない場合は、その指導を受けた者に対し、必要な措置をとるよう勧告を行います。

5. 特定空家等に係る代執行

空家法第 22 条第 9 項の規定に基づき、必要な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命令に付された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）の定めるところに従い、行政代執行を行うことができます。

行政代執行に要した一切の費用は、その「特定空家等」の所有者等が負担することになります。

また、対象となる特定空家等の所有者等が特定できない場合は、「助言又は指導」「勧告」「命令」を経ずに、略式代執行を行うことができます。


なお、災害その他非常の場合において、特定空家等が保安上著しく危険な状態にあり、緊急に除却等の保安上必要な措置をとる必要があると認めるときで、当該措置をとることを命令するいとまがない場合は、緊急代執行を行うことができます（ただし、「助言又は指導」及び「勧告」の措置を行っている必要があります。）。

6. 固定資産税等の住宅用地特例措置の除外

空家法第13条第2項の規定に基づき、所有者等に対して勧告がされた同法第13条第1項に規定する管理不全空家等に係る敷地及び同法第22条第2項に規定する特定空家等に係る敷地について固定資産税の住宅用地特例の対象から除外します。

【図表 12】 固定資産税の住宅用地特例措置の除外

住宅用地の区分	住宅用地区分の範囲	特例による課税標準額
		固定資産税
小規模住宅用地	住宅1戸につき200㎡までの部分	課税標準×1/6
一般住宅用地	住宅1戸につき200㎡を超える部分 (家屋面積の10倍まで)	課税標準×1/3

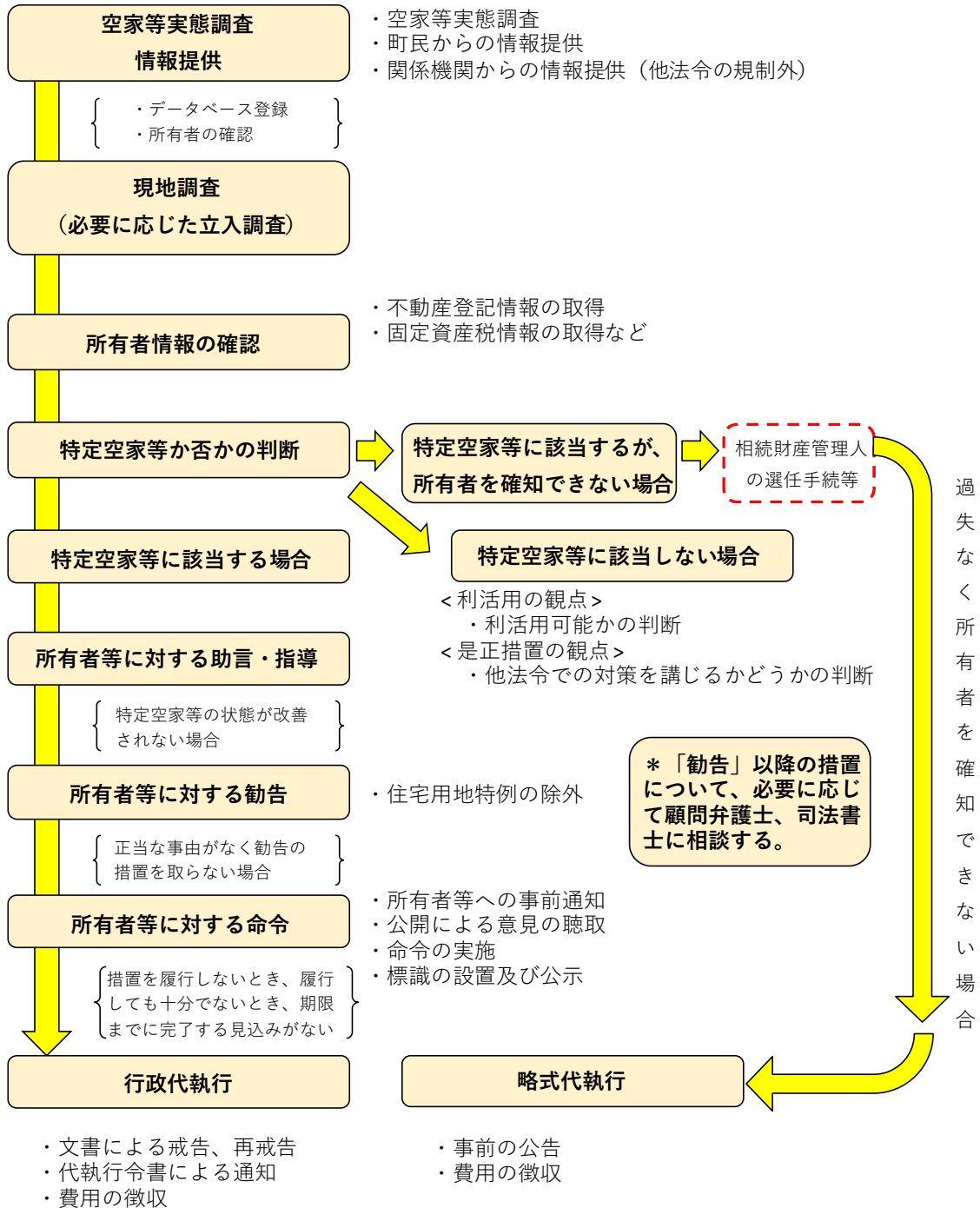


所有者等に対し勧告がされた
「管理不全空家等」「特定空家等」の敷地

適用除外

【図表 13】 特定空家等への措置のフロー

特定空家等（空家等）に対する措置



(2) 緊急時における危険な空き家への対応

台風や地震等により、屋根材の飛散や倒壊のおそれがあり、周辺住民に対し被害を及ぼす可能性が高い危険な状態の空き家に対しては、庁内関係各課と連携して応急の措置を講じます。

(3) 管理不良状態にある空き家の指導に関する関係法令

管理不良状態にある空き家に対し、空家法に基づく対応が困難な場合には、関連する他の法令等に基づく指導や措置の可能性を検討し、効果的に対応します。

【図表 14】管理不良状態にある空き家の指導に関する関係法令

関係法令	適用条件	内容
建築基準法 (第 10 条)	建築基準法第 6 条第 1 項第 1 号に掲げる建築物その他政令で定める建築物の敷地、構造又は建築設備が著しく保安上危険、又は著しく衛生上有害であると認める場合	<p>特定行政庁は、建築物が著しく保安上危険、又は著しく衛生上有害であると認める場合に、所有者、管理者又は占有者に対して、相当の猶予期限を付けて、除却、移転、改築、増築、修繕、模様替、使用中止、使用制限等、必要な措置をとることを勧告・命令することができる。</p> <p>○特定行政庁は福岡県 ○「危険度の判定」は、「既存不適格建築物に係る是正命令制度に関するガイドライン」(令和元年 6 月 24 日付国土交通省住宅局建築指導課策定)に基づき判断する。</p>
消防法 (第 3 条)	火災の予防に危険があると認める場合	消防長又は消防署長は、火災の予防に危険、もしくは消火、避難その他の消防の活動に支障となると認める場合に、当該物件の除去を命令することができる。
道路法 (第 44 条)	道路の沿道区域における土地や工作物が道路の構造に損害、又は道路の交通に危険を及ぼす場合	道路に接続する区域を「沿道区域」として指定(指定基準を条例で定める。道路の各一側について幅 20m 以内。)し、道路の構造に損害、又は道路の交通に危険を及ぼす場合に、道路管理者は、その損害又は危険防止のため特に必要があると認める場合には、その工作物等の管理者に対し、必要な措置を講じることを命令できる。

関係法令	適用条件	内容
災害対策基本法 (第 64 条)	災害が発生、又はまさに発生しようとしている場合において、応急措置を実施するため緊急の必要があると認める場合	市町村長は、当該市町村の地域に係る災害が発生し、又はまさに発生しようとしているときに、応急措置を実施する緊急の必要がある場合は、現場の災害を受けた工作物又は物件で当該応急措置の実施の支障となるものの除去等、必要な措置をとることができる。
廃棄物処理法 (第 19 条)	一般廃棄物処理基準に適合しない一般廃棄物の処分が行われた場合	市町村長は、一般廃棄物処理基準に適合しない一般廃棄物の収集、運搬、処分が行われた場合に、生活環境の保全上支障が生じ、又は生ずるおそれがあると認められる場合に、支障の除去又は発生の防止のために必要な措置を講じることを命令することができる。

第5節 実施体制の整備

(1) 空き家に関する総合的な相談窓口の設置

空き家に関する相談は、都市整備課を総合相談窓口とします。空き家全般の相談に応じるほか、内容に応じて、庁内の関係各課と連携して対応します。

また、関係各課に直接相談があった場合には連携して対応するとともに、対応内容や経過等については、都市整備課が一元化して管理し、情報共有化を図ります。

(2) 法定協議会の設置

篠栗町では、空家法の適正かつ円滑な運用を図るため、学識経験者等で構成する篠栗町長の附属機関として、空家法第8条の規定に基づく協議会を設置しております。

その役割は、空家対策計画の作成、変更及び実施に関する諮問や空家法第2条に基づく空家等の管理や措置に関する等に基づく勧告等の措置を篠栗町が行おうとする際に、篠栗町長の諮問を受けて、その措置が公正かつ適正なものであるか、専門的な知見と第三者的な視点から調査審議し、意見を述べることです。

○篠栗町空家等対策協議会規則

(所掌事務)

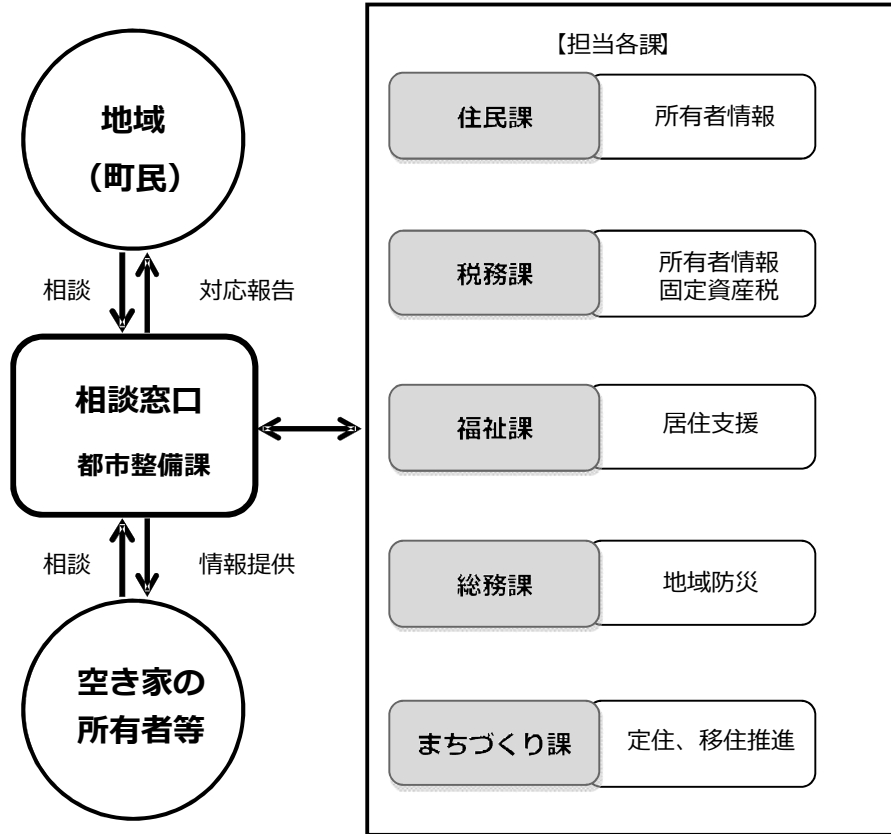
第2条 協議会は、次に掲げる事項について協議等を行う。

- (1) 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「法」という。）第7条第1項に規定する空家等対策計画の作成、変更及び実施に関する事項
- (2) 法第2条第1項に規定する空家等の適正な管理に関する事項
- (3) 法第2条第2項に規定する特定空家等の措置に関する事項

(3) 庁内の実施体制及び役割

空き家に関する問題は、分野横断的で多岐にわたるため、対策を実施するに際しては、都市整備課を中心に、庁内の関係各課が連携して対策に取り組みます。

【図表 15】 庁内の実施体制



(4) 関係団体・機関との連携

専門的な相談を含め、空き家に関する幅広い相談に適切に対応するため、各専門家団体、関係機関、民間団体と連携して、問題の早期解決・改善に努めます。

【図表 16】 関係団体・機関との連携

関係団体等	連携及び協力
県 及び近隣市町等	福岡県空家対策連絡協議会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	所有者等の空き家利活用相談等
建設業者	空き家の解体、改修の相談及び対応等
建築士	空き家の修繕、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	空き家情報の提供、跡地の利活用等