

宇美町空家等対策計画
(所有者不明土地等対策計画)

令和6年10月

～ 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.....	1
2. 計画期間.....	1
3. 計画の対象.....	1
4. 計画の位置づけ.....	2
5. 空家等の定義.....	3
第2章 宇美町の現状.....	4
1. 人口・世帯の動向.....	4
(1) 人口の推移と推計	4
(2) 年齢3区分別人口の推移と推計.....	5
(3) 世帯数の推移.....	6
2. 空家等の動向.....	8
(1) 住宅・土地統計調査における住宅総数と空き家数.....	8
(2) 空き家の現状.....	11
(3) 空き家所有者等アンケート調査.....	13
3. 空家等における課題.....	16
第3章 空家等対策及び所有者不明土地等対策における施策.....	17
1. 基本方針.....	17
2. 空家等の調査.....	25
3. 空家等対策及び所有者不明土地等対策の実施体制.....	26
4. その他空家等及び所有者不明土地等の対策の実施に 関し必要な事項.....	27

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29年11月に「宇美町空家等対策計画」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。

今後の本町の取組は、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、これまでの取組を継続的に実施すると同時に、令和5年6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、「宇美町空家等対策計画（所有者不明土地等対策計画）」を新たに策定しました。

2. 計画期間

宇美町空家等対策及び所有者不明土地等対策計画の計画期間は、令和6年度から令和10年度までの5年間とし、社会情勢等の変化等必要に応じて見直していくものとします。

3. 計画の対象

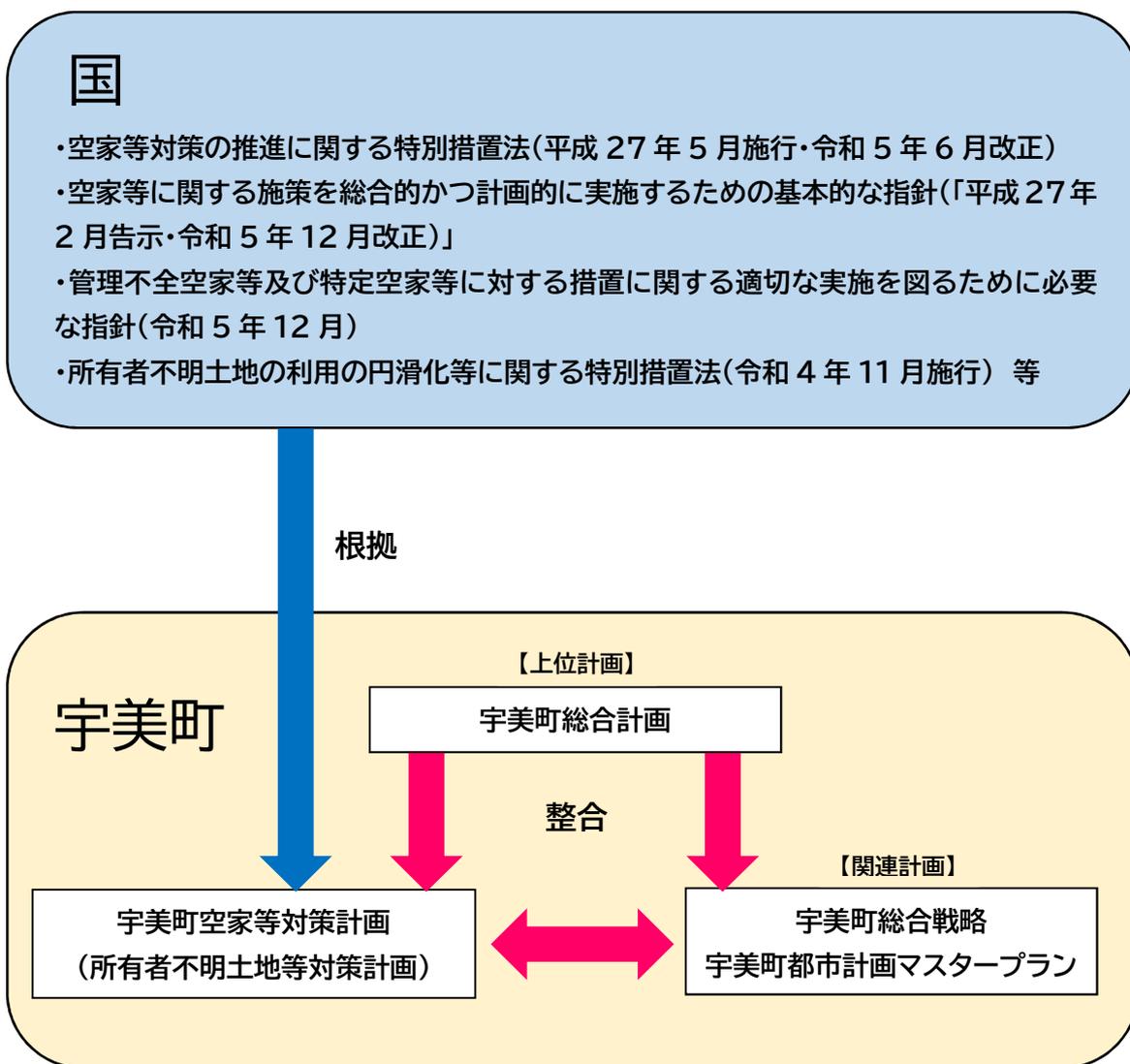
本計画の対象地区並びに対象とする家屋等及び所有者不明土地等の種類は次のとおりとします。

(1) 対象地区 宇美町全域

(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. 計画の位置づけ

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に基づき、国が定めた基本指針に即して定めたもので、空家等対策及び所有者不明土地等対策を効果的かつ効率的に推進するために、本町の地域の実情に合わせ、総合的かつ計画的に実施するために策定するものであります。したがって、本町の空家等対策及び所有者不明土地対策の基礎となるものであります。なお、計画の推進にあたっては、宇美町総合計画及び宇美町総合戦略に定めている空家関連施策との整合性を図るものとします。



5. 空家等の定義

本計画では、下記のように定義します。

○空家等（特措法第2条第1項）

おおむね1年以上、居住その他の使用実績がない以下のものをいいます。

- ・建築物及び附属する門、塀、看板等の工作物
- ・その建築物の敷地（立木その他の土地に定着する物を含む）

○管理不全空家等（特措法第13条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。

○特定空家等（特措法第2条第2項）

空家等のうち、以下の状態のものをいいます。

- ・放置すれば、倒壊など著しく保安上危険となるおそれのあるもの
- ・放置すれば、著しく衛生上有害となるおそれがあるもの
- ・適切な管理が行われず、著しく景観を損なっているもの
- ・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なもの

○所有者不明土地（所有者不明土地法第2条）

相続登記がされてないこと等により、以下のいずれかの状態となっている土地をいいます。

- ・不動産登記簿等を参照しても、所有者が直ちに判明しない土地
- ・所有者が判明しても、所有者に連絡がつかない土地

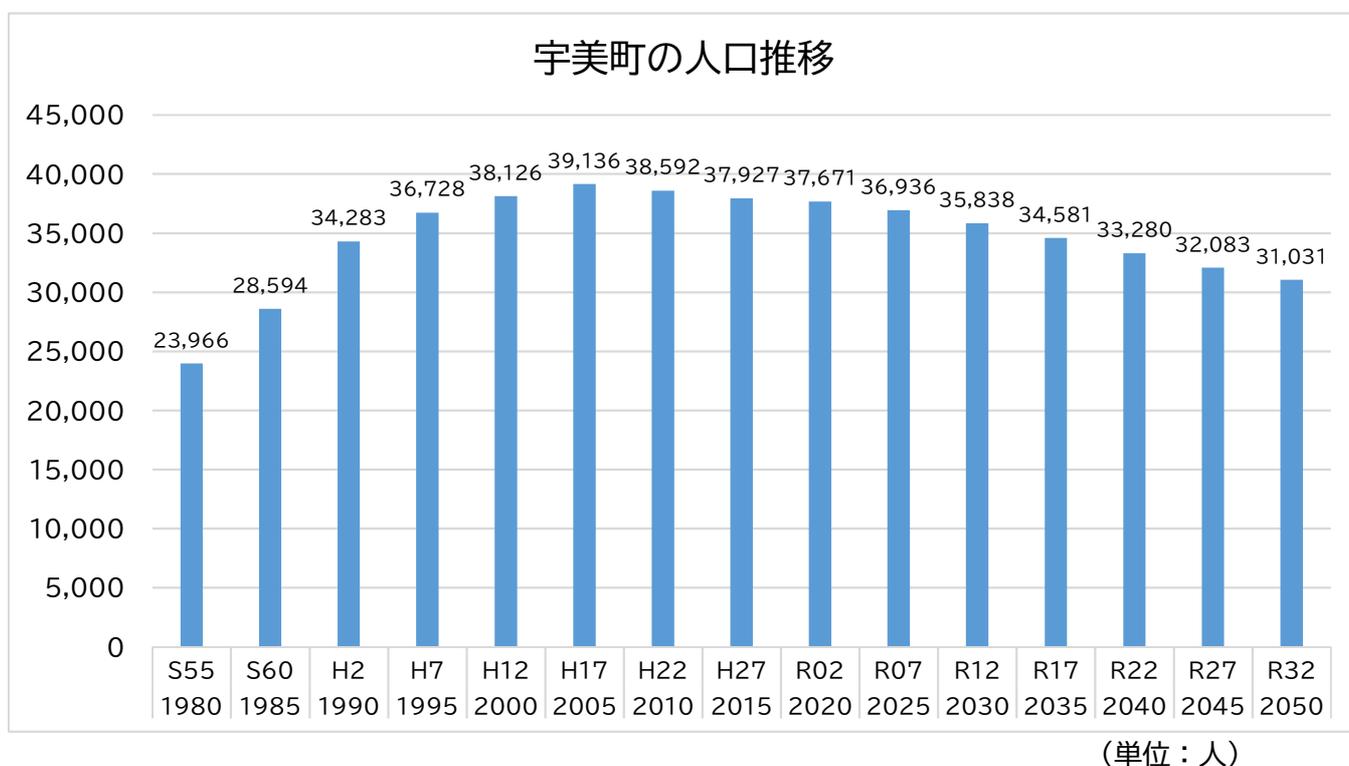
第2章 宇美町の現状

1. 人口・世帯の動向

(1) 人口の推移と推計

宇美町の人口は、平成2（1990）年の国勢調査では30,000人を超え、その後も増加が続いていましたが、平成17年（2005）年をピークに減少し、令和2（2020）年の人口は、37,671人となっています。

国立社会保障・人口問題研究所の推計によると、今後もゆるやかな人口減少が続くことが見込まれ、令和32（2050）年には、31,031人まで減少すると推計されています。



資料：国勢調査（S55～R02）

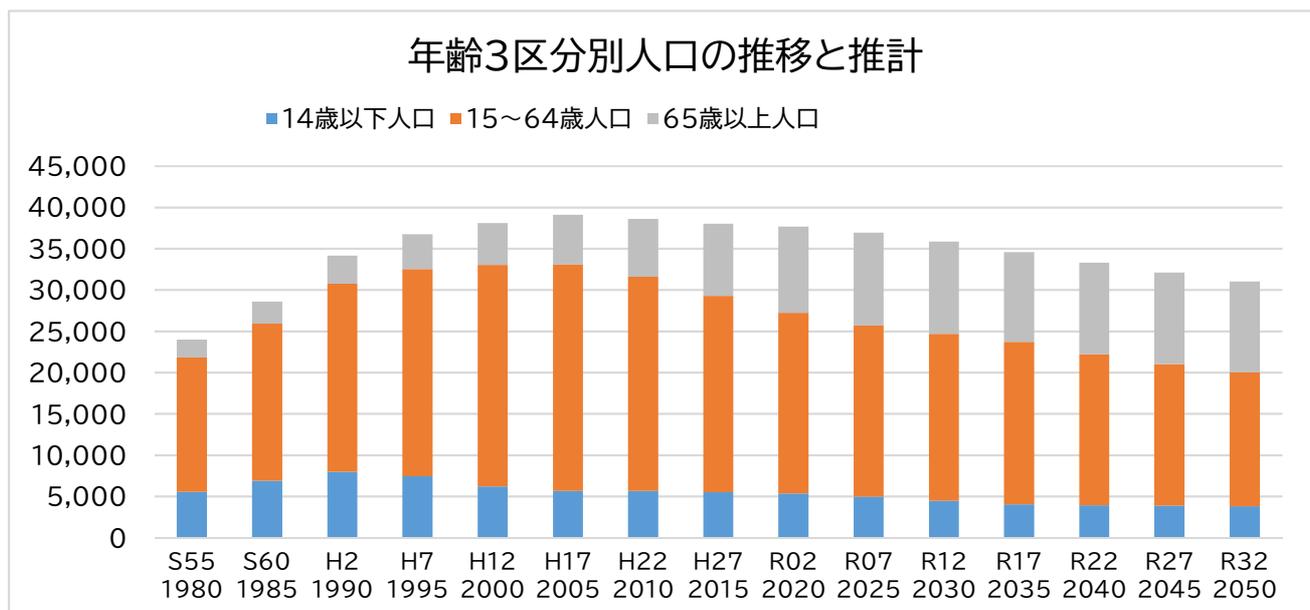
国立社会保障・人口問題研究所推計（R5推計）

(2) 年齢3区分別人口の推移と推計

年齢3区分別の人口を見ると、年少人口（14歳以下）は、平成2（1990）年をピークに以降、減少傾向が続いています。

一方、老年人口（65歳以上）は、昭和55（1980）年以降、増加が続き、平成17（2005）年には、年少人口を上回っています。

将来推計においては、生産年齢人口（15歳～64歳）・年少人口は今後も減少が続くとみられ、老年人口も令和7（2025）年をピークに減少傾向に入ると推計されています。



年度	S55	S60	H2	H7	H12	H17	H22	H27
14歳以下人口	5,518	6,899	7,972	7,448	6,208	5,640	5,648	5,500
15～64歳人口	16,293	19,009	22,759	25,092	26,815	27,457	25,949	23,784
65歳以上人口	2,155	2,686	3,414	4,188	5,070	5,988	6,991	8,732

年度	R02 2020	R07 2025	R12 2030	R17 2035	R22 2040	R27 2045	R32 2050
14歳以下人口	5,332	4,966	4,466	4,043	3,928	3,867	3,784
15～64歳人口	21,914	20,718	20,225	19,657	18,291	17,133	16,258
65歳以上人口	10,425	11,252	11,147	10,881	11,061	11,083	10,989

(単位：人)

(年齢3区分別人口割合の推移と推計)

年齢3区別の人口割合は、14歳以下の割合と65歳以上の割合が平成17（2005）年には逆転しており、この先さらに少子高齢化が進むと予想されています。

年度	S55	H2	H12	H17	H22	H27	R02	R12	R22	R32
14歳以下人口	23.0%	23.3%	16.3%	14.4%	14.6%	14.5%	14.2%	12.5%	11.8%	12.2%
15～64歳人口	68.0%	66.7%	70.4%	70.2%	67.2%	62.6%	58.2%	56.4%	55.0%	52.4%
65歳以上人口	9.0%	10.0%	13.3%	15.3%	18.1%	23.0%	27.7%	31.1%	33.2%	35.4%

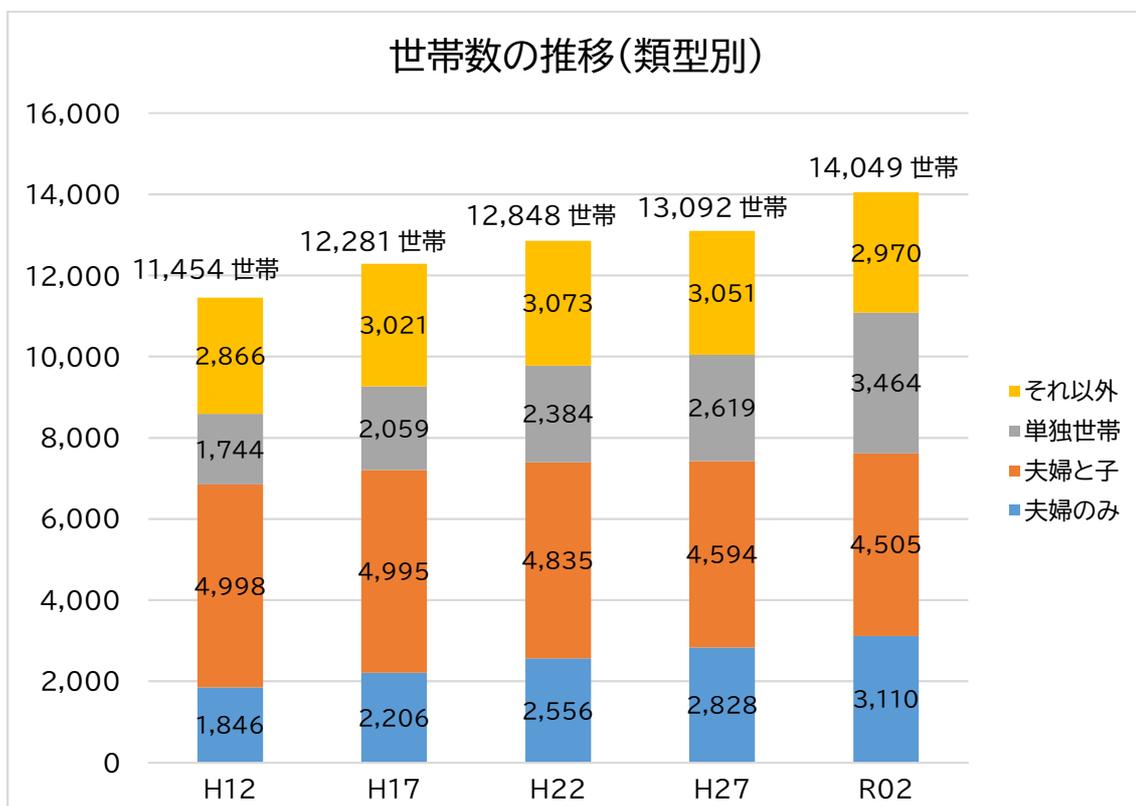
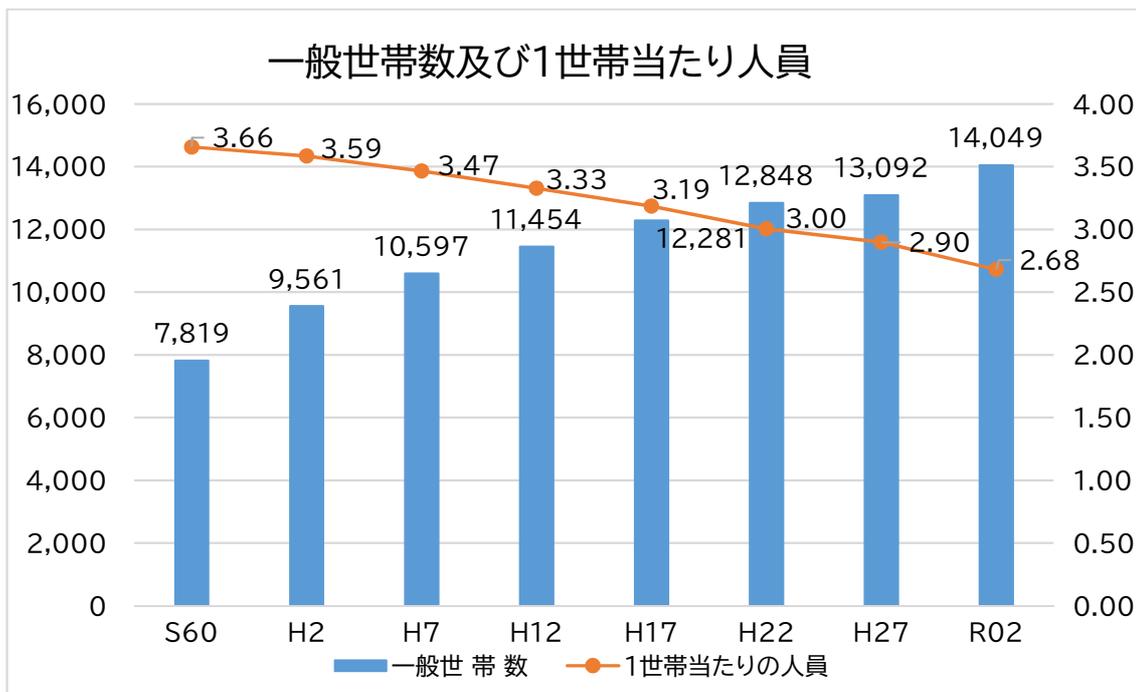
(単位：%)

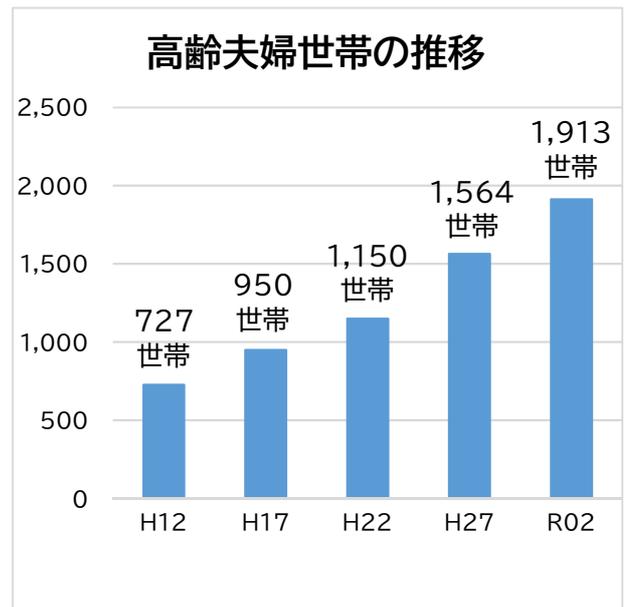
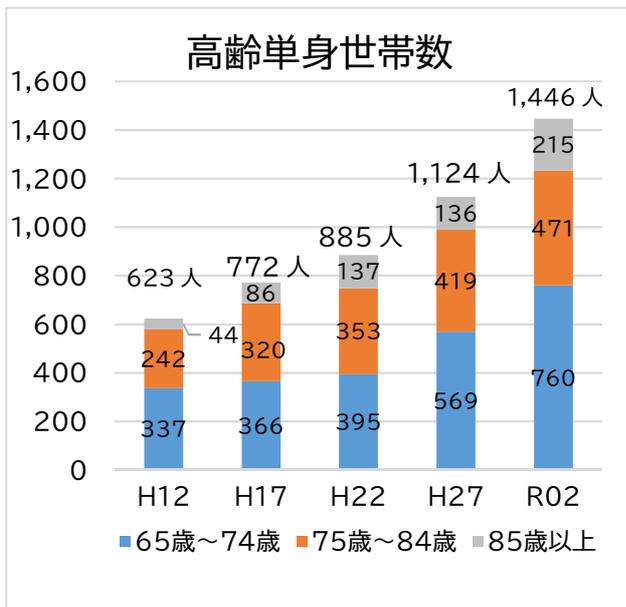
資料：国勢調査（S55～R02）

国立社会保障・人口問題研究所推計（R5推計）

(3) 世帯数の推移

国勢調査による一般世帯数¹の推移は、昭和60(1985)年の7,819世帯から増え続け、令和2(2020)年には、14,049世帯と1.5倍以上になっています。平成12(2000)年から令和2(2020)年までの世帯数の推移(類型別)を見ると、単独世帯、夫婦のみの世帯が大幅に増えています。また、65歳以上の高齢単身世帯²、高齢夫婦世帯³も大幅に増えています。





¹一般世帯数とは、「施設等の世帯」以外の世帯をいう。「施設等の世帯」とは、学校の寮・寄宿舎の学生・生徒，病院・診療所などの入院者，社会施設の入所者，自衛隊の営舎内・艦船内の居住者，矯正施設の入所者などから成る世帯をいう。

²高齢単身世帯とは，65歳以上の者一人のみの一般世帯（他の世帯員がないもの）をいう。

³高齢夫婦世帯とは，夫65歳以上，妻60歳以上の夫婦1組の一般世帯（他の世帯員がないもの）をいう。

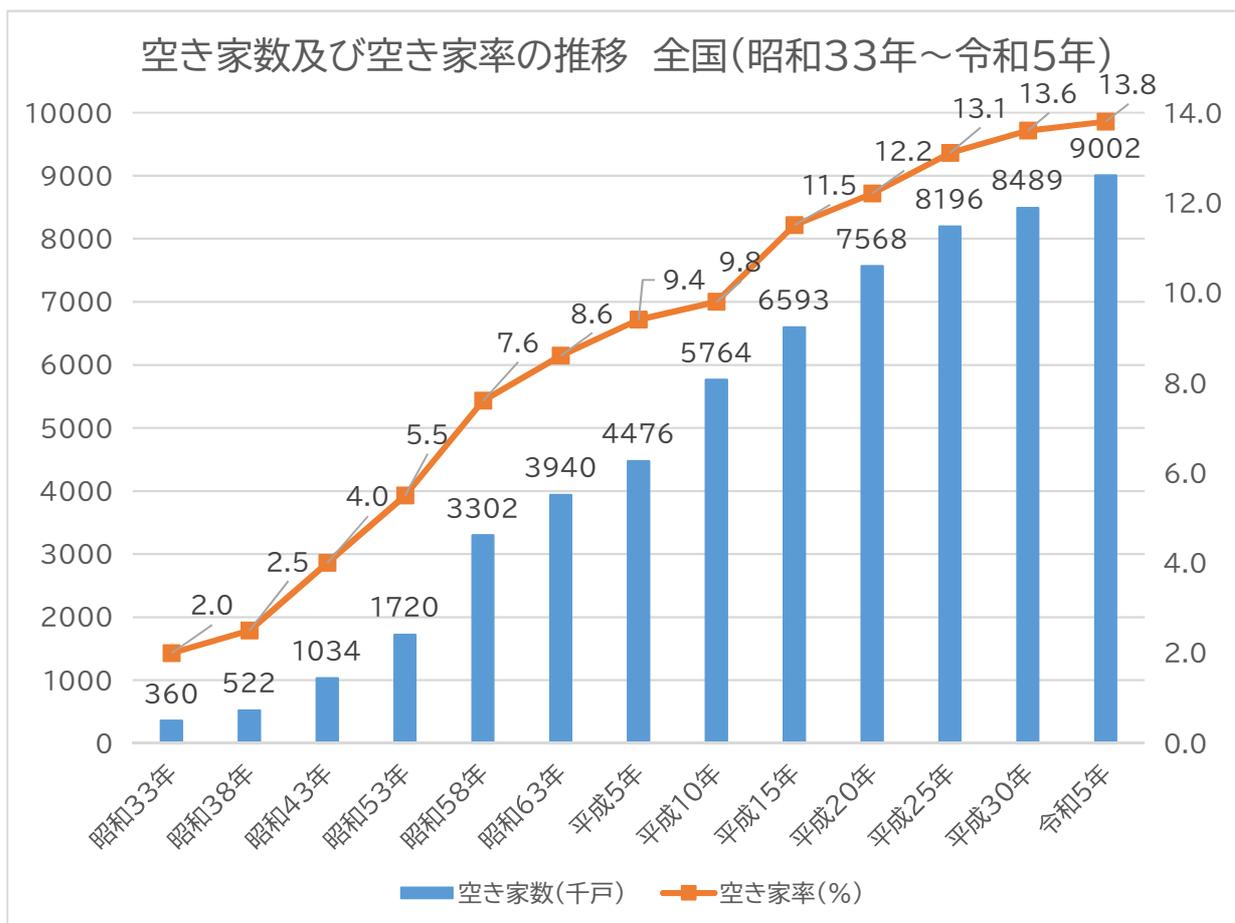
資料：国勢調査（S55～R02）

2. 空家等の動向

(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。令和5年に実施された同調査の結果によると、全国の空き家は900万2千戸と前回調査と比較して51万3千戸の増加、空き家率は13.8%と過去最高となっています。



資料：住宅・土地統計調査 (S33～R5)

②町の状況

この調査では、空き家を「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」、「賃貸用の空き家」、「売却用の空き家」、「二次的住宅」、の4つに分けています。本町の平成10年から令和5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。

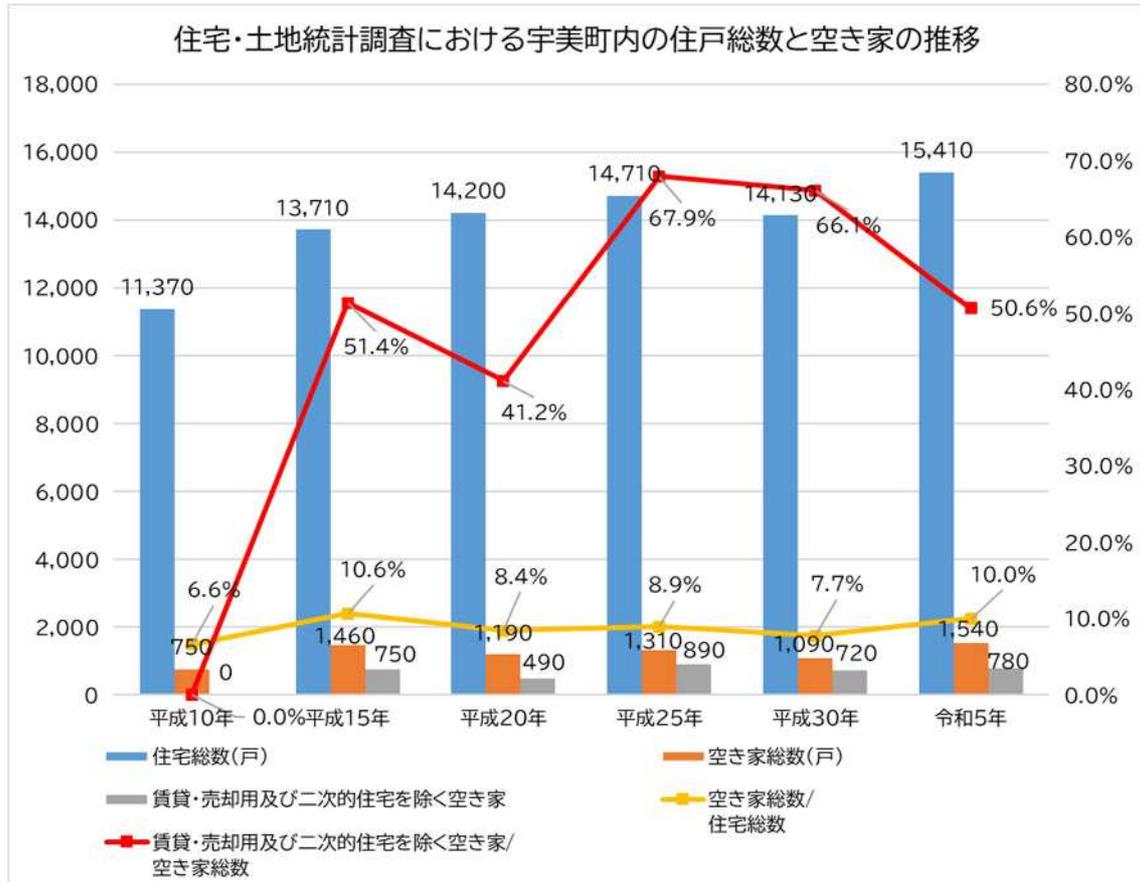
※住宅・土地統計調査では、普段住んでいる住宅とは別に使用している住宅や賃貸・売却のために空き家になっている住宅、アパートの空き室などは、『空き家』として分類されています。そのため、特措法での『空家等』の定義とは異なるため、その数値は高くなっています。

○空き家の種類と説明

空き家の種類		説明	
空き家	賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家	賃貸用の空き家、売却用の空き家及び二次的住宅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 (注:空き家の種類の判断が困難な住宅を含む。)	
	賃貸用の空き家	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	
	売却用の空き家	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
		その他	ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅

資料：住宅・土地統計調査（H10～R5）

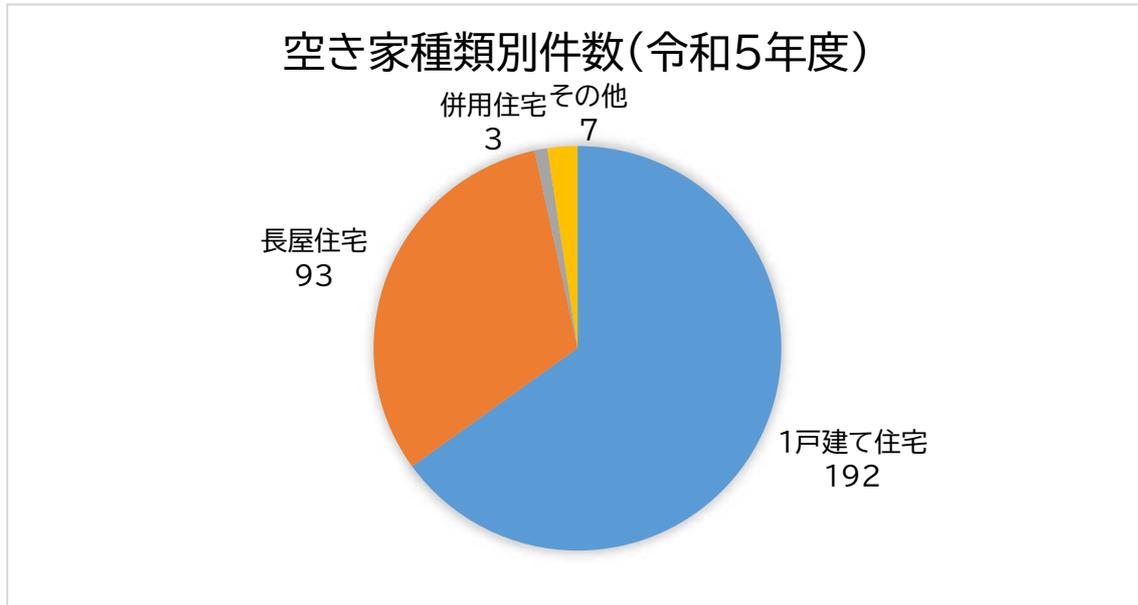
年	住宅総数(戸)	空き家総数(戸)		空き家総数/ 住宅総数	賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家 /空き家総数
		賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家			
平成10年	11,370	750	-	6.6%	-
平成15年	13,710	1,460	750	10.6%	51.4%
平成20年	14,200	1,190	490	8.4%	41.2%
平成25年	14,710	1,310	890	8.9%	67.9%
平成30年	14,130	1,090	720	7.7%	66.1%
令和5年	15,410	1,540	780	10.0%	50.6%



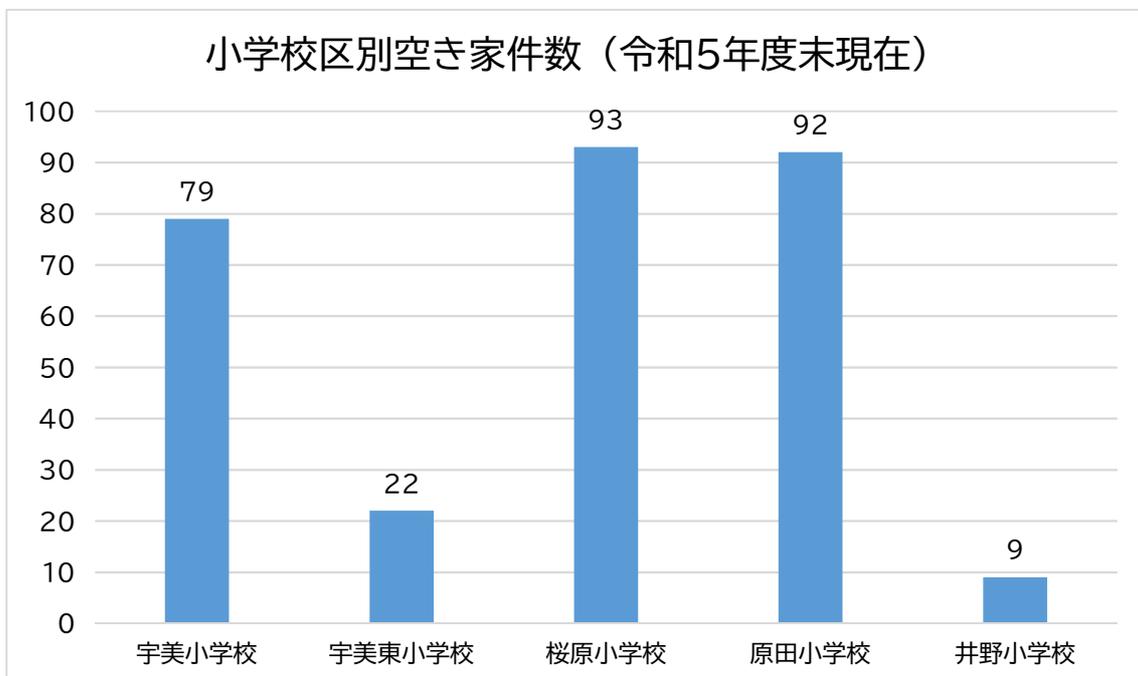
資料：住宅・土地統計調査（H10～R5）

(2) 空き家の現状

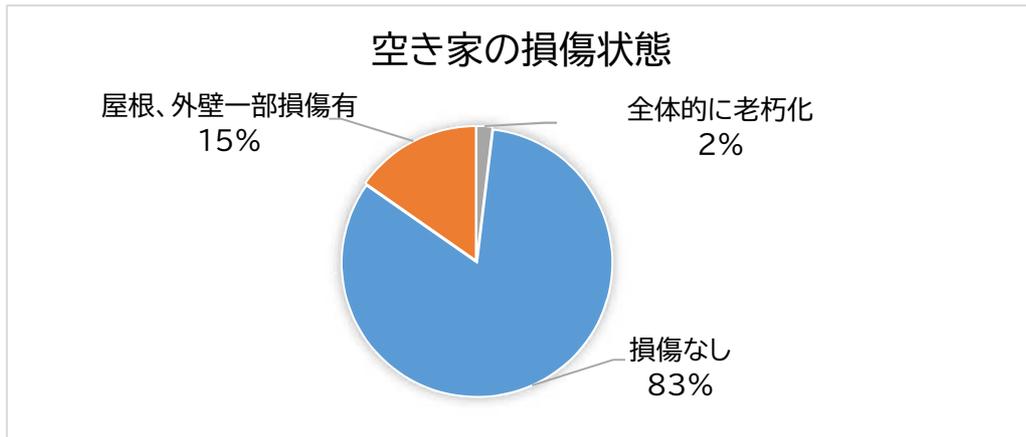
平成 27 年度に各自治会にて空き家の調査を実施し、この報告を基に実態調査を職員で継続実施してきました。令和 5 年度末に確認されている空き家は、295 件ありました。



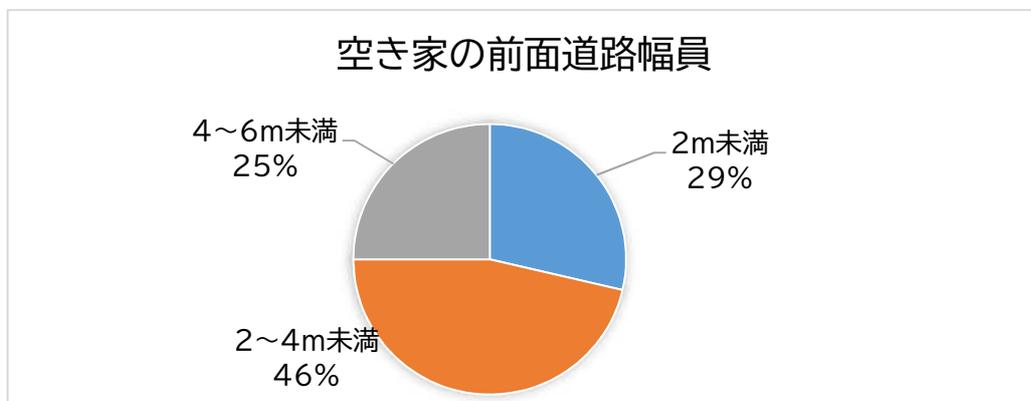
種類別では、昭和 20 年前後に建築された炭鉱住宅の長屋建て（長屋住宅）の割合が多いのが、宇美町の特徴です。



炭鉱住宅の長屋建てが多く残っている、宇美小学校区、桜原小学校区、原田小学校区に空き家が多くなっています。



83%の空き家が、特に損傷がない状態の空家です。全体的に老朽化している空き家は、近い将来に特定空家等になる可能性があります。



75%の空き家が4m未満の道路に接しており、このうち29%は、土地の利用効率や市場流通性も劣る2m未満の道路に接しています。

(3) 空き家所有者等アンケート調査

空き家実態調査により、確認できた空き家の所有者等に対し、現在の住宅の使用状況、管理方法等や活用意向を把握するために、アンケート調査を行いました。

【調査対象】 実態調査で確認できた空き家の所有者等

【調査期間】 平成 28 年 10 月～

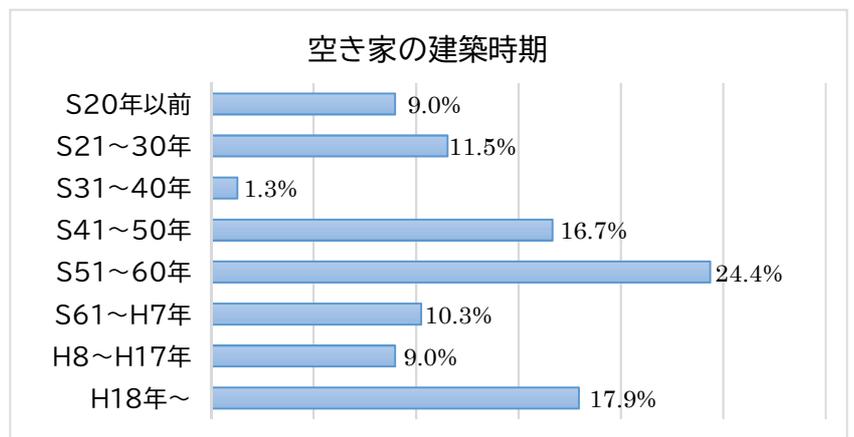
【調査方法】 アンケート調査票を郵送による調査

【回答数】 141 件

●調査結果

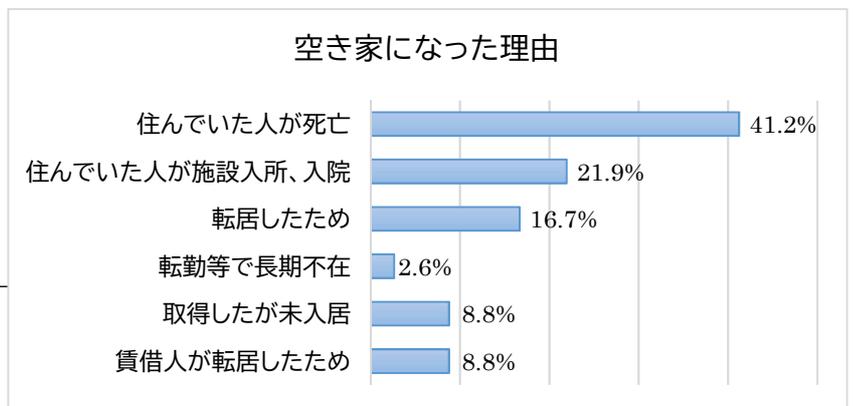
1. 建築時期

大型宅地造成が相次いで行われた昭和 50 年代建ての家屋が最も多い 24.4% となっています。炭鉱住宅が建築された昭和 20 年以前が 9.0%、比較的新しい平成 18 年以降の家屋の空き家も多くなっています。



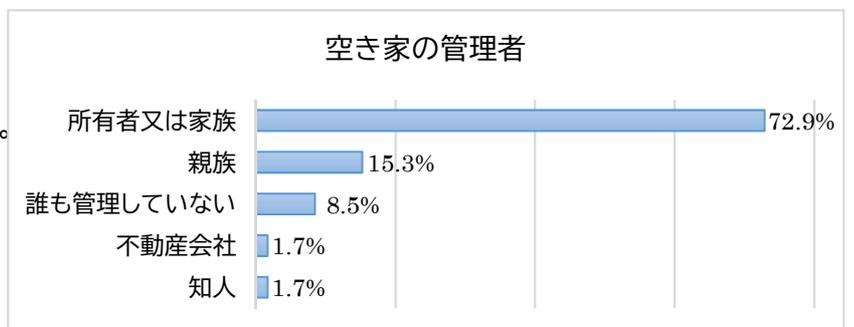
2. 空き家になった理由

住んでいた人が死亡したためが 41.2% と一番多く、次に、施設入所、入院が 21.9% となっています。高齢者の単身世帯から空き家になるケースが多く見られます。



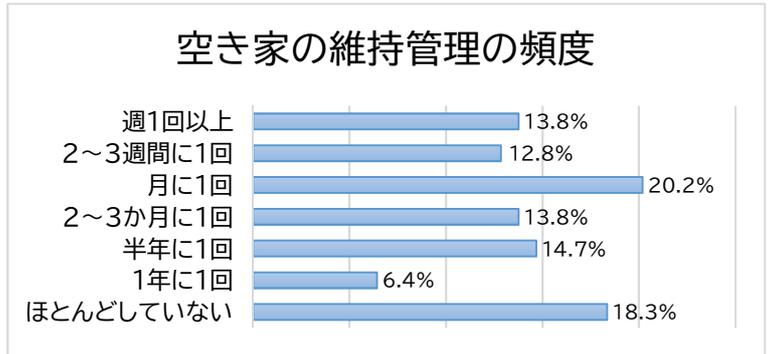
3. 空き家の管理者

一番多いのは、所有者又は家族で 72.9% となっています。誰も管理していない空き家は 8.5% となっています。



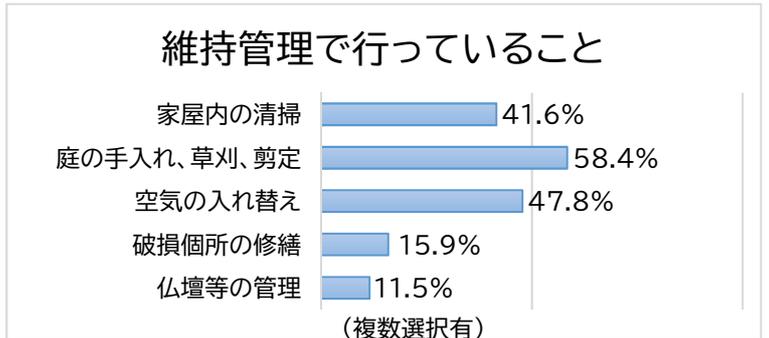
4. 空き家の維持管理の頻度

月に1回以上が46.8%と定期的に維持管理され、適切な維持管理を意識している方が多いようです。一方、管理者はいるがほとんどしていない方も18.3%となっています。



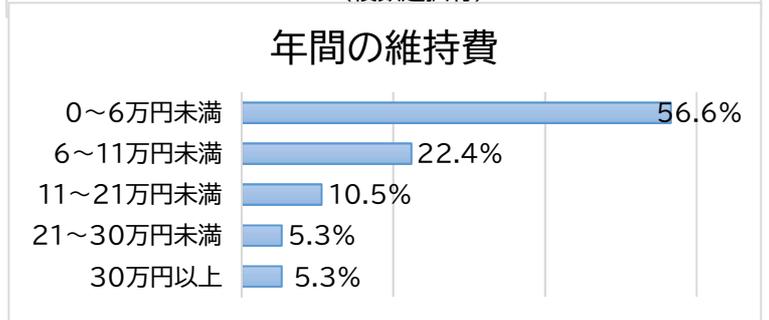
5. 維持管理について行っていること

庭の手入れ、草刈、樹木の剪定を行っているが58.4%、家の中の空気の入替えを行っているが47.8%と多くなっています。



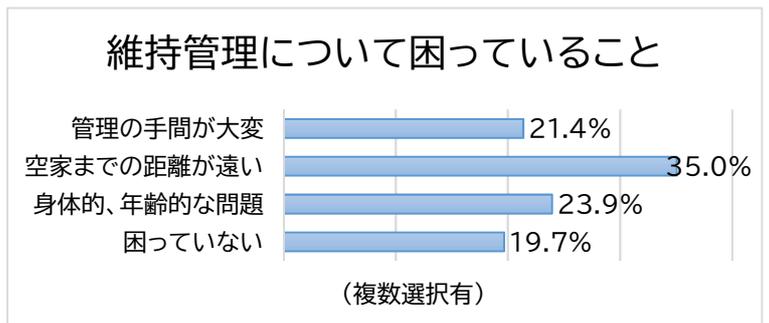
6. 年間維持費

6万円未満が56.6%を占めていますが、固定資産税、火災保険料等を差し引くと、建物管理に費用を掛けている様子です。最高額は、50万円となっています。



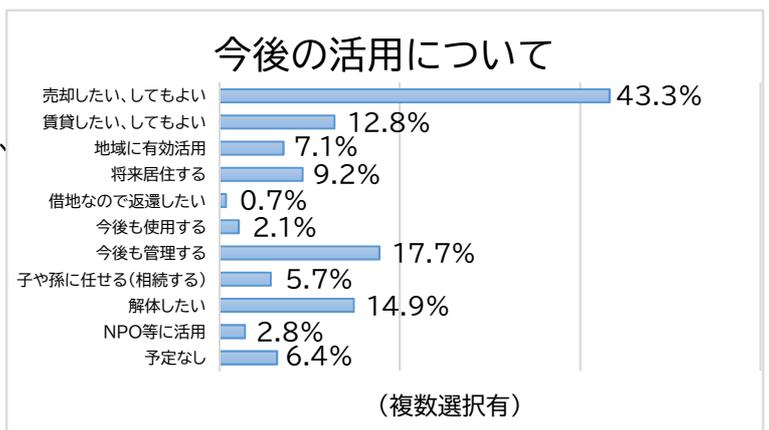
7. 維持管理について困っていること

空き家までの距離が遠いが一番多く35.0%、次に、身体的、年齢的に維持管理するのが困難の方が23.9%となっています。大半の方が維持管理について問題を抱えています。

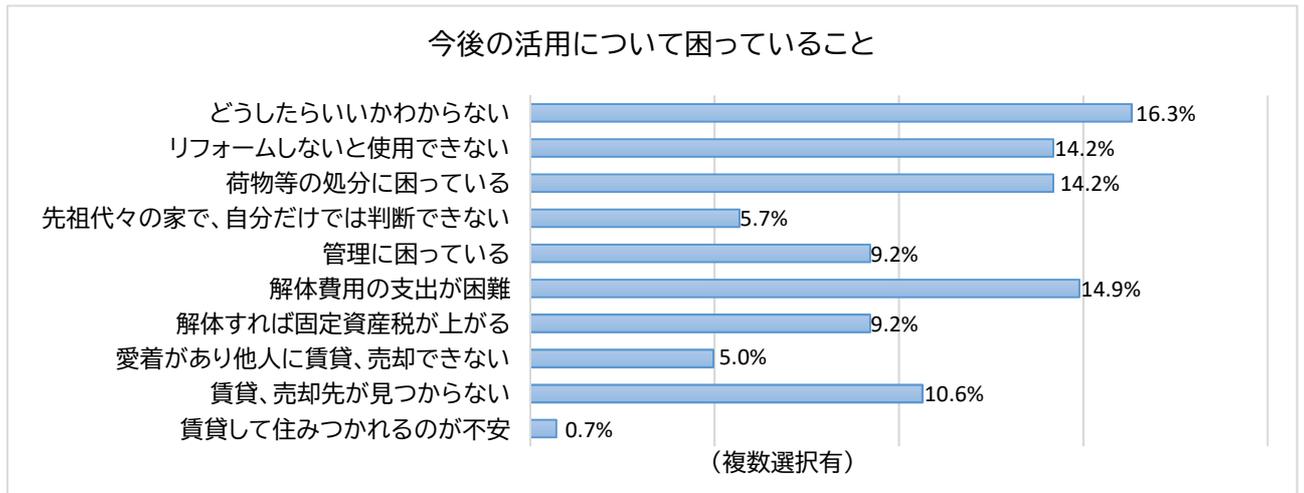


8. 今後の活用について

売却したい方が一番多く43.3%となっていますが、そのほとんどの方は、賃貸、解体したいと思われています。半数以上の方は、何らかの形で処分したいと考えられています。



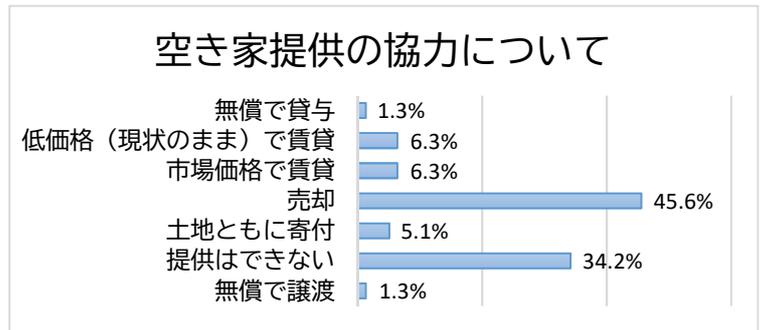
9. 今後の活用について困っていること



どうしたらいいかわからないが 16.3%と一番多く、その多くが合わせて解体費用の支出が困難(14.9%)、リフォームしないと使用できない(14.2%)、荷物等の処分に困っている(14.2%)とも回答しています。また、賃貸、売却先が見つからないが10.6%となっています。

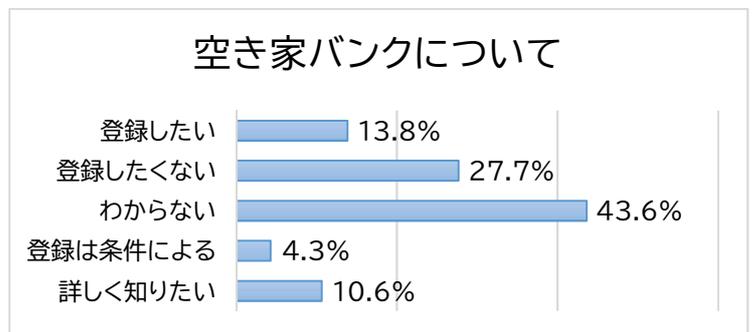
10. 空き家提供へのご協力について

半数以上が賃貸や売却ならば可能とし、今後地域等で活用の可能性もあります。また、提供はできないが34.2%となっています。この多数はリフォームが必要や荷物等の処分に困っていると回答しています。



11. 空き家バンクについて

登録したいが13.8%となっていますが、わからないが43.6%、詳しく知りたいが10.6%となっており幅広いPRが必要だと思われます。



3. 空家等における課題

(1) 空家等の調査に関する課題

- ・空き家の状態は常に変化していくので、定期的に更新していく必要がありますが、全てを把握するのは難しい状況です。

(2) 所有者等に関する課題

- ・所有者等の死亡、高齢者施設入所、長期入院等により、管理者が不在になる場合が多くあります。

- ・所有者等や相続人が遠方に居住しているため、空家等の状況把握や維持管理が難しい方が多くいます。

- ・空き家を適切に管理していない、活用意向がないなど、空き家に関する問題意識が少ない所有者が多くいます。

- ・適切に相続・登記をされていない空家等の場合、情報提供や所有者への指導などの対応が困難になることが問題となっています。

(3) 利活用に関する課題

- ・解体にかかる費用が工面できないため、そのまま放置されている状況が多くあります。

- ・状態が良好な空家等については、積極的に市場に流通されることで、新たに入居・利用されることが求められます。

- ・利活用の意識はあるが、立地条件等で、対応が難しい空家等が多くあります。

- ・相談先がわからず、意思決定できずに長期間放置されている空家等が多くあります。

第3章 空家等対策及び所有者不明土地等対策における施策

1. 基本方針

空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、周辺的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家等及び所有者不明土地等に対しては、当該空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。

以下の4つの施策を基本方針として空家等対策及び所有者不明土地等対策に取り組みます。

施策① 適切な管理の促進

施策② 空家等及び跡地の活用促進

施策③ 問題のある空家等に対する措置及びその他の対処

施策④ 所有者不明土地等への措置

施策① 適切な管理の促進

(1) 所有者等の意識啓発

空家等に関する総合的な情報を掲載したリーフレットの作成や広報誌及びホームページへ適正管理に関する情報掲載等を通じ、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。

特に、空家等となる可能性のあるひとり暮らしの高齢者等の住宅に対して、高齢者に関する関係部署などで、窓口、訪問、文書送付などの際に、啓発チラシの配布等を行い、現状に合わせた登記の変更、相続などでの引き継ぎ方を相談しておくなどの早めの対応の重要性について周知します。また、納税通知などの町からの文書通知等を活用して、空家等の所有者等に対して情報提供を行います。



宇美町空き家情報冊子

・相続の義務化の周知・支援

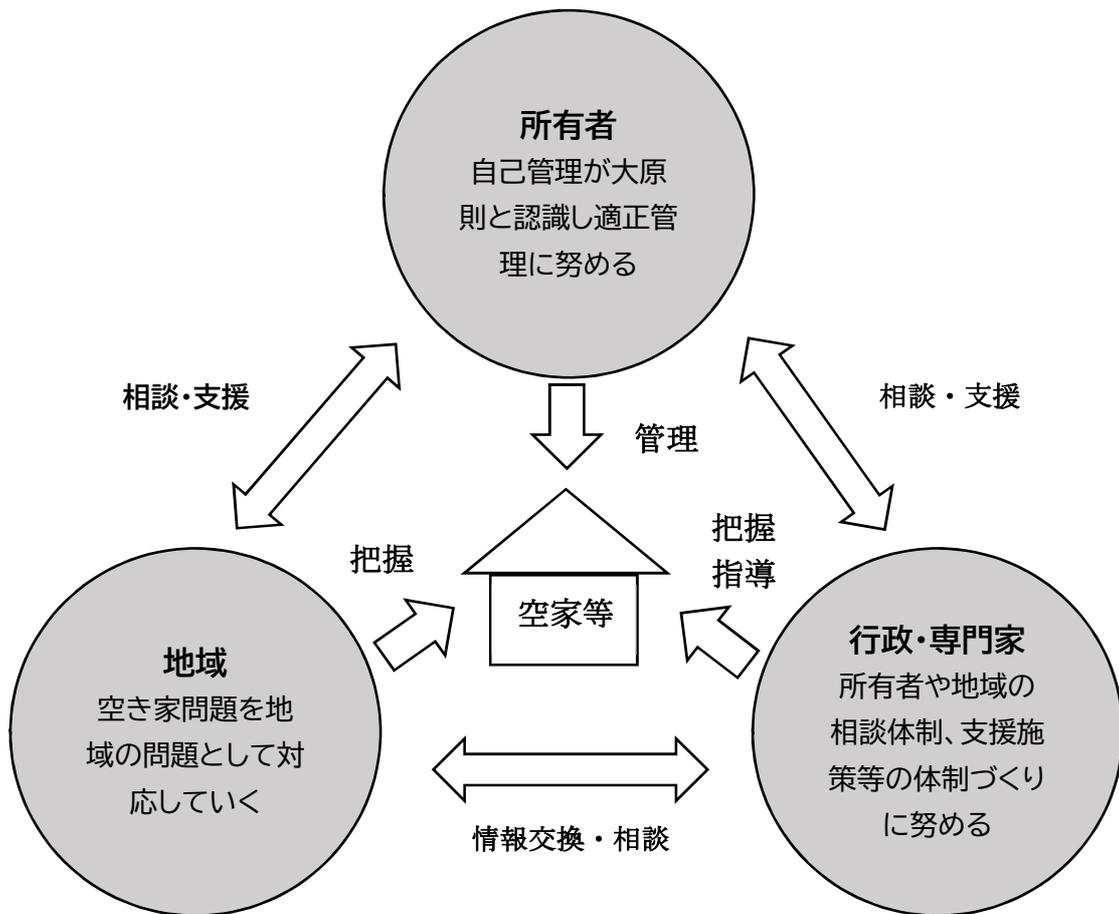
所有者等が不在、不明または相続登記がされていない空き家等に関しては、特措法に基づき本町の関係部署と連携し調査を行い、相続人等の空家等の適正管理を行う義務者を特定し、指導・助言を行うなど空き家等の適正管理を支援していくものとします。また、登記簿を見ても所有者がわからない「所有者不明土地」が全国的な問題となっている中、令和6年4月1日から相続登記が義務化されることについても所有者等へ積極的に周知していくこととします。

・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) 住民からの相談に対する取組

空家等を所有しているも、相談や遠方居住等により、その問題を認識しておらず、適切な対応がわからない所有者や、老朽化した空き家に安全な暮らしを阻害されている地域住民など、所有者や地域住民等は、空家等に関する様々な問題を抱えています。所有者や地域住民等からの相談に適切に対応し、地域とともに迅速に対策を推進するため、関係部局と連携しながら空家等対策に取り組めます。



・相談窓口のワンストップ化

空家等を所有しているも空家等の問題を認識しておらず、管理や活用等の適切な対策の方法や具体的に対策を行う上での相談相手がわからないという状況も考えられます。その課題に応えるため、総合的な情報提供を行うことができる相談窓口をつくり、ワンストップで相談に対応できる体制を確保します。

また、空家等のある地域に住む近隣住民も課題を抱えていることから、地域住民からの相談についても、情報の把握、対策の検討等、適切に対応できる体制を確保します。

・関係機関との連携

空家等の所有者が抱える問題は多岐にわたるため、それぞれに対応する専門家との連携が欠かせません。

所有者等からの相談や、その解決に迅速に取り組むことができるよう、県、関係機関と連携し、適切に対応できる体制を構築します。

■弁護士・司法書士・土地家屋調査士・行政書士

相続に関する相談及び調査、財産の所有権移転手続き等

■不動産業者

所有者の空家等利活用相談、空き家バンクの充実等

■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

■消防署

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

■福岡県空き家活用サポートセンター「イエカツ」(令和2年10月開設)

福岡県が委託し、県内全域を対象に空き家の利活用を支援するため、空き家に関する豊富な経験を持つ専門相談員が、売買・賃貸・相続・処分方法の検討・提案を行っています。相談者の要望に応じて、専門事業者の紹介も含めた一連のサポートを提供しています。また、自ら専門事業者を探したい方のために、空き家問題に積極的に取り組む『福岡県空き家活用応援事業者』の一覧を、イエカツのウェブサイトで公開しています。町の窓口でも、『専門事業者を紹介してほしい』という相談に対応する際に、この一覧を積極的に活用しています。



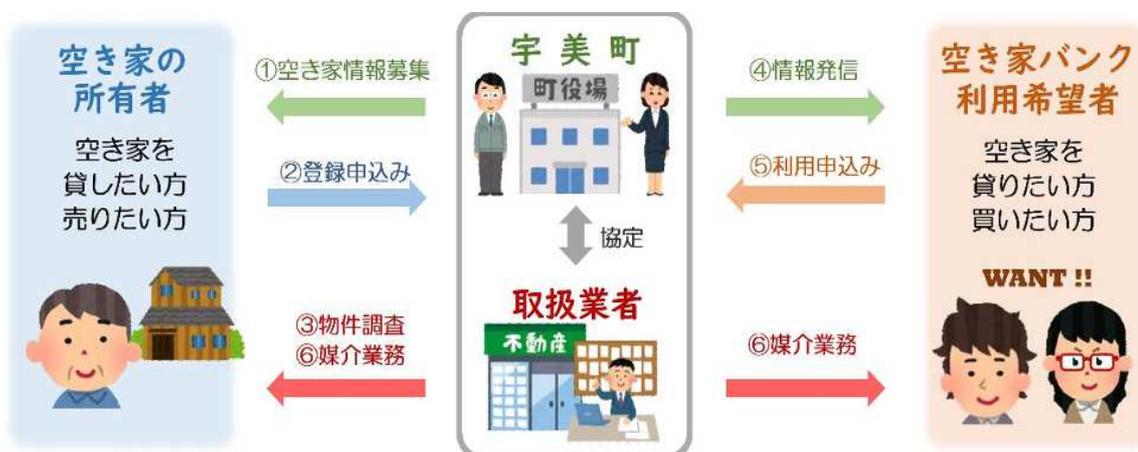
施策② 空家等及び跡地の活用促進

(1) 空き家バンク事業の活用

空き家を積極的に活用するために、流通を支援する取組が必要です。そのため、所有者等の同意を得たうえで、空き家バンク事業に登録し希望者に情報提供を行います。

また、空き家バンクに協力している不動産仲介業者等との関係事業者団体と協定を締結し、所有者等に対して利活用の企画・提案等を実施します。

空き家の賃貸・購入希望者に対しては、より多くの閲覧機会を創出するために、『福岡県版空き家バンク』や『全国版空き家バンク』と連携し、空き家の有効活用を推進します。これにより、移住・定住の促進や地域活性化を図ります。



(2) 地域住民からの要望による活用

地域からの要望により、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等については、所有者等の意向を踏まえ地域住民に情報を提供するとともに、地域住民と協同した活用について検討します。

(3) 補助金の活用促進

空家等対策を行うにあたり、国等の補助金を積極的に活用し空家等の解消を推進します。

(4) 公売の活用

不適正管理状態の空家等の所有者が町税等を滞納している場合、税徴収部門と連携することで不適正管理状態の空家等の公売を行い、結果として新たな所有者による、除去若しくは適正管理を促します。

施策③ 問題のある空家等に対する措置及びその他の対処

(1) 老朽化した空き家の除去促進

老朽化し周辺に悪影響を与える空き家については、危険を除去する適切な対策を行うか、除去によって早急に安全性を確保することが求められます。

老朽化した空き家の対策は、その周辺に与える影響から、早急な対応を求められることもあるため、まずは地域と連携し、老朽化した危険な空き家の情報の把握に取り組みます。

また、老朽化した空き家の所有者に対しては、空家等対策に関するチラシの送付等により意識啓発を図るとともに、適切な対策の実施を促進します。

また、除去後の跡地についても、繁茂する草の除草などの適切な管理を継続することが求められるため、継続的な情報提供により、管理意識の啓発を図ります。

(2) 特別措置法に基づく措置の実行

①管理不全空家等の認定・措置

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6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。

①- 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ます。

・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ます。

②特定空家等の認定・措置

特定空家等は、危険性や周囲への悪影響が発生している又は発生するおそれが高い空家等であり、町民の安全・安心な暮らしを確保して不安を払拭するためにも、所有者等に発生している問題を是正してもらう必要があります。そのため、所有者等に法及び条例に基づく指導等の措置を行い、所有者等による除却を促していきます。

特定空家等の判断については、「国のガイドラインを参考に作成した判定表」に基づき認定します。また、法による勧告等の判断については、「宇美町空家等対策協議会」で意見を求め町長が決定します。

②- 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。

・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。

施策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。

・低未利用地の適切な利用・管理を促進するための特例措置（100万円控除）の周知・支援

一定の要件を満たす譲渡価格が500万円以下または800万円以下の低未利用土地等の譲渡をした場合に長期譲渡所得の金額から100万円を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) 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. 空家等の調査

(1) 空家等調査方法

住民票、水道の使用量、建築物への人の出入り状況、自治会長及び周辺住民のヒアリングなどにより空家等を特定します。

特定した空家等については、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及び近隣住民等からの情報収集等により所有者等を確認します。

(2) 実態調査

①空家等の所在及び当該空家等の所有者等及び空き家の状態等を把握するため、職員により実態調査を実施します。調査はおおむね3年ごとに行い、自治会や地域住民等と連携し継続的な把握と必要な補正を行います。

②所有者等が特定した空家等に対し、必要な情報提供やアドバイスを実施するため、訪問やアンケート調査表の送付等により空家等の利活用などについての意向確認を行います。

③職員等は、特定空家等の判断に必要な調査及び助言・指導する必要がある場合等に、空家等の敷地内に立入調査を行います。

なお、立入調査を行う場合は、その5日前までに所有者等に対して文書で通知を行います。(通知が困難な場合は除く。)

(3) 空家等情報のデータベース化

空家等の調査により取得した情報及び当該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環境課において管理します。また、データベースの情報は関係部局で共有します。

データベースの情報は以下のとおりとします。

- ①空き家基本情報（所在地、建物種類、階数、構造等）
- ②現地調査情報（老朽度、周辺への影響、維持管理の状態）
- ③所有者特定情報（土地・建物所有者等の住所、連絡先等）
- ④所有者の意向調査
- ⑤利活用の促進（情報提供等の履歴）
- ⑥適切な管理の促進（助言や指導等の履歴）

(4) 所有者等が確認できない場合

①所有者等不明（相続放棄含む）の確認

I 法定相続各人に対し相続放棄の事実について調査

II 法定相続人全員の相続放棄が確認された場合は、所有者不明の空家等とし、データベースに登録

②所有者所在不明の確認

所有者等確認のため送付した郵便等が返送された場合は、送付先の市町村に住民票の閲覧請求を行う等調査を行った後、なおも所在が不明な場合には、「過失なく所有者等を確認できない」者と判断しデータベースに登録

3. 空家等対策及び所有者不明土地等対策の実施体制

(1) 庁内の組織体制及び役割

課名	役割
環境課	・ 空家等及び所有者不明土地等の調査及び適切な管理の促進 ・ 措置及び対処の実施 ・ 空家等及び所有者不明土地等及び跡地の活用促進 ・ 宇美町空家等対策協議会及びその他関係機関との連絡、調整 ・ 宇美町空き地等の環境保全に関する条例に基づいた指導・助言等 ・ その他の施策全般
地域コミュニティ課	・ 災害対策及び災害時の応急措置等 ・ 防災、防犯
学校教育課	・ 通学路の安全確保 ・ その他児童及び生徒の危険防止
都市整備課	・ 道路の交通安全確保
住民課	・ 住基ネット及び戸籍情報連携システムの活用に対する対応
企画財政課	・ 町税等を滞納している場合、空家等の公売
税務課	・ 特措法第10条第1項の規定に基づいた固定資産課税台帳等の情報提供 ・ 固定資産税の住宅用地特例に対する対応

(2) 宇美町空家等対策協議会

①趣旨

空家等対策を実施するにあたり、意見及び協議を行うため関係部署及び有識者等による宇美町空家等対策協議会を設置します。

②所掌事務

I 空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議

II 空家等の適正な管理及び利活用に関する事項についての協議

III 特定空家等の措置に関する協議

IV 町長がその他空家等対策の執行に関し必要とする事項

③構成

宇美町空家等対策協議会の構成については、町長のほか、地域住民代表、議員、学識経験者及び関係機関計18人以内

4. その他空家等及び所有者不明土地等対策の実施に関し必要な事項

(1) 地域での空家等及び所有者不明土地等対策の検討と情報の共有

空家等の管理は一義的には、所有者等が適切に管理若しくは活用すべき問題であるが、地域全体で対処方法を検討・共有することは有効であるため、宇美町空家等対策協議会での検討状況や空き家・所有者不明土地の情報に関し、必要に応じ広く公開します。

(2) 他法令との連携

空家等及び所有者不明土地等の対策は、この法律に限らず、建築基準法、消防法、道路法、災害対策基本法、災害救助法等、それぞれの法律の目的の範囲で、適正に管理されていない空家等及び所有者不明土地等についても必要な措置等を講じることが可能なこともあります。このため、空家等及び所有者不明土地等の情報について、内部部局で共有し密に連携を図ります。



令和6年10月発行

宇美町空家等対策計画

(所有者不明土地等対策計画)

編集・発行:宇美町役場 環境課

〒811-2192 福岡県糟屋郡宇美町宇美五丁目1番1号

TEL:092-934-1111(代表) FAX:092-933-7512