

第3期遠賀町空き家等対策計画



令和7年3月

遠賀町

目次

1. はじめに	1
(1) 遠賀町の背景と経緯	1
(2) 計画期間	1
(3) 対象区域	1
(4) 対象空き家	1
2. 特別措置法の概要	2
3. 時系列による人口動向分析	4
(1) 人口、世帯数の推移	4
(2) 人口の推移と将来推計	5
(3) 高齢者世帯の状況	6
(4) 人口の推移に与えてきた自然動態と社会動態の影響	7
(5) 住宅の状況	8
4. 遠賀町の空き家の状況	9
(1) 遠賀町の空き家特定作業	9
(2) 空き家等の状況分析について	10
(3) 空き家候補者（納税者）アンケート調査	21
5. 中古住宅流通定住奨励金交付対象者の住宅取得状況	32
6. 町が把握している空き家の状況の変化	33
(1) 令和元年度一斉調査時に空き家であったとした住宅の流通状況	33
(2) 令和元年度から継続して空き家となっている空き家管理者アンケートの状況 ...	34
(3) 地域分布の変化	37
(4) 空き家でなくなった住宅の事由	38
(5) 町からの働きかけ	38
7. 前期計画の空き家等の対策の実施状況について	39
8. 遠賀町空き家等対策計画への課題整理	41
9. 計画の方針	42
10. 主体の役割	43
11. 空き家等の対策について	44
(1) 空き家等の調査に関する事項	44
(2) 空き家等の管理促進に関する事項	45
(3) 利活用促進に関する事項	47
(4) 管理不全空家への措置に関する事項	48
(5) 特定空家への措置に関する事項	49
(6) 住民等の相談に関する事項	50
(7) 実施体制に関する事項	51
12. 計画のロードマップについて	52

1. はじめに

（１）遠賀町の背景と経緯

遠賀町は福岡県の北東部、北九州市と福岡市の間位置しており、町の東側には遠賀川が流れる水と緑に囲まれた自然豊かな町です。北九州市に近接していることや交通の利便性の良さから、昭和 40 年代から大規模な住宅地の開発が相次ぎ、開発と共に人口も増加してきました。

しかし、遠賀町の国勢調査人口は令和 2 年で 18,723 人と、平成 12 年のピーク時 19,309 人から減少傾向にあり、高齢者の占める割合は年々増加しています。国立社会保障・人口問題研究所の推計によると、今後も遠賀町の人口は減少していき、高齢者の数が多い状況が続くと予想されています。

このような状況の中で問題になっているのは空き家の増加で、特に懸念されるのが適正な管理がされず放置されている空き家の問題です。現状は問題のない空き家も管理されずに放置されていると、将来的には様々な問題を引き起こす空き家になってしまいます。

遠賀町ではこうした空き家の現状を把握するとともに、所有者への適正管理を促し、地域住民の安全、安心な生活を守っていくために、平成 27 年 2 月に施行された「空家等対策の推進に関する特別措置法」の方針に則り、平成 28 年 2 月に遠賀町空き家等対策計画を策定し、空き家対策の取り組みを進めてきました。令和元年度に見直しを行った第 2 期計画の計画年度が令和 6 年度までとなっているため、第 3 期計画の策定を行い、引き続き空き家対策の取り組みを進めていきます。

（２）計画期間

本計画の対象期間は定期的に当該目標の達成状況を評価し、適宜計画の改訂等の見直しを行うことから、2025 年度（令和 7 年度）から 2029 年度（令和 11 年度）までの 5 年間とします。

（３）対象区域

本計画の対象区域は遠賀町内 23 行政区を対象とした遠賀町全域とします。

（４）対象空き家

本計画の対象とする空き家は、おおむね 1 年間所有者による適切な管理が行われずに放置されるなど、周辺環境や住民に対して影響を与える可能性が高い「戸建住宅」を対象とします。集合住宅、店舗、工場などの空き家等については、今後、計画を進める上で必要に応じて、対応の検討を行います。

2. 特別措置法の概要

近年の人口減少などの社会情勢の変化により問題とされてきている空き家の増加に対し、平成 27 年 2 月に空家等対策の推進に関する特別措置法が施行され、住民に最も身近な市町村が空家等に関する対策の実施主体として位置付けられました。遠賀町では特別措置法に則り、空き家等対策計画を策定しました。

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）の概要

背景

公布日：平成 26 年 11 月 27 日

適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしており、地域住民の生命・身体・財産の保護、生活環境の保全、空家等の活用のため対応が必要（1 条）
参考：現在、空家は全国約 820 万戸（平成 25 年）、401 の自治体が空家条例を制定（平成 26 年 10 月）

定義

- 「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 条 1 項）
- 「特定空家等」とは、
 - ① 倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
 - ② 著しく衛生上有害となるおそれのある状態
 - ③ 適切な管理が行われないことにより著しく景観を損なっている状態
 - ④ 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空家等をいう。（2 条 2 項）

空家等

- ・ 市町村による空家等対策計画の策定
- ・ 空家等の所在や所有者の調査
- ・ 固定資産税情報の内部利用等
- ・ データベースの整備等
- ・ 適切な管理の促進、有効活用

特定空家等

- ・ 措置の実施のための立入調査
- ・ 指導→勧告→命令→代執行の措置

施策の概要

国による基本指針の策定・市町村による計画の策定等

- 国土交通大臣及び総務大臣は、空家等に関する施策の基本指針を策定（5 条）
- 市町村は、国の基本指針に即した、空家等対策計画を策定（6 条）・協議会を設置（7 条）
- 都道府県は、市町村に対して技術的な助言、市町村相互間の連絡調整等必要な援助（8 条）

空家等についての情報収集

- 市町村長は、
 - ・ 法律で規定する限度において、空家等への調査（9 条）
 - ・ 空家等の所有者等を把握するために固定資産税情報の内部利用（10 条）等が可能
- 市町村は、空家等に関するデータベースの整備等を行うよう努力（11 条）

空家等及びその跡地の活用

市町村による空家等及びその跡地に関する情報の提供その他これらの活用のための対策の実施（13 条）

特定空家等に対する措置（※）

特定空家等に対しては、除却、修繕、立木竹の伐採等の措置の助言又は指導、勧告、命令が可能。さらに、要件が明確化された行政代執行の方法により強制執行が可能。（14 条）

財政上の措置及び税制上の措置等

市町村が行う空家等対策の円滑な実施のために、国及び地方公共団体による空家等に関する施策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充を行う（15 条 1 項）。
このほか、今後必要な税制上の措置等を行う（15 条 2 項）。

施行日：平成 27 年 2 月 26 日（※関連の規定は平成 27 年 5 月 26 日）

令和5年12月に空家等対策の推進に関する特別措置法の一部が改正され、空き家の所有者に責務強化が図られ、国や自治体の施策に協力する努力義務が課せられました。本改正では、「空き家の活用拡大」「管理の確保」「特定空家の除却等」を主とした取り組みが強化されています。

遠賀町においても今後、町の状況を踏まえ、必要に応じて取り組みの検討を行っていきます。

●空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律

令和5年6月14日公布
令和5年12月13日施行

背景・必要性

- 居住目的のない空家は、この20年で1.9倍、今後も増加。
(1998年)182万戸→(2018年)349万戸→(2030年見込み)470万戸
- 除却等のさらなる促進に加え、周囲に悪影響を及ぼす前の有効活用や適切な管理を総合的に強化する必要。



法案の概要

○所有者の責務強化

- ・(現行の「適切な管理の努力義務」に加え、)国、自治体の**施策に協力する努力義務**

1. 活用拡大

①空家等活用促進区域 (例) 中心市街地、地域の再生拠点、観光振興を図る区域等

- ・市区町村が**区域**や活用**指針**等を定め、**用途変更**や**建替え**等を促進
⇒安全確保等を前提に**接道に係る前面道路の幅員規制**を合理化
⇒指針に合った用途に用途変更等する場合の**用途規制**等を合理化
- ・市区町村長から**所有者に対し**、指針に合った**活用を要請**

②財産管理人による所有者不在の空家の処分 (詳細は3. ③後掲)

③支援法人制度

- ・市区町村長がNPO法人、社団法人等を**空家等管理活用支援法人に指定**
- ・所有者等への**普及啓発**、市区町村*から情報提供を受け所有者との**相談対応**
※事前に所有者同意
- ・市区町村長に財産管理制度の利用を提案

2. 管理の確保

①特定空家*化を未然に防止する管理 ※周囲に著しい悪影響を及ぼす空家

- ・放置すれば特定空家になるおそれのある空家(**管理不全空家**)に対し、管理指針に即した措置を、市区町村長から**指導・勧告**
- ・勧告を受けた管理不全空家は、固定資産税の**住宅用地特例(1/6等に減額)**を**解除**



窓が割れた
管理不全空家

②所有者把握の円滑化

- ・市区町村から電力会社等に情報提供を要請

3. 特定空家の除却等

①状態の把握

- ・市区町村長に**報告徴収権**(勧告等を円滑化)

②代執行の円滑化

- ・命令等の事前手続を経るとまがない**緊急時の代執行制度**を創設
- ・所有者不明時の代執行、緊急代執行の**費用**は、確定判決なしで**徴収**



緊急代執行を要する
崩落しかけた屋根

③財産管理人*による空家の管理・処分 (管理不全空家、特定空家等)

- ・市区町村長に**選任請求**を認め、相続放棄された空家等に対応
※所有者に代わり財産を管理・処分。(注)民法上は利害関係人のみ請求可

【目標・効果】

- ①空家等活用促進区域の指定数: 施行後5年間で100区域
- ②空家等管理活用支援法人の指定数: 施行後5年間で120法人
- ③市区町村の取組により管理や除却等された管理不全空家及び特定空家数: 施行後5年間で15万物件

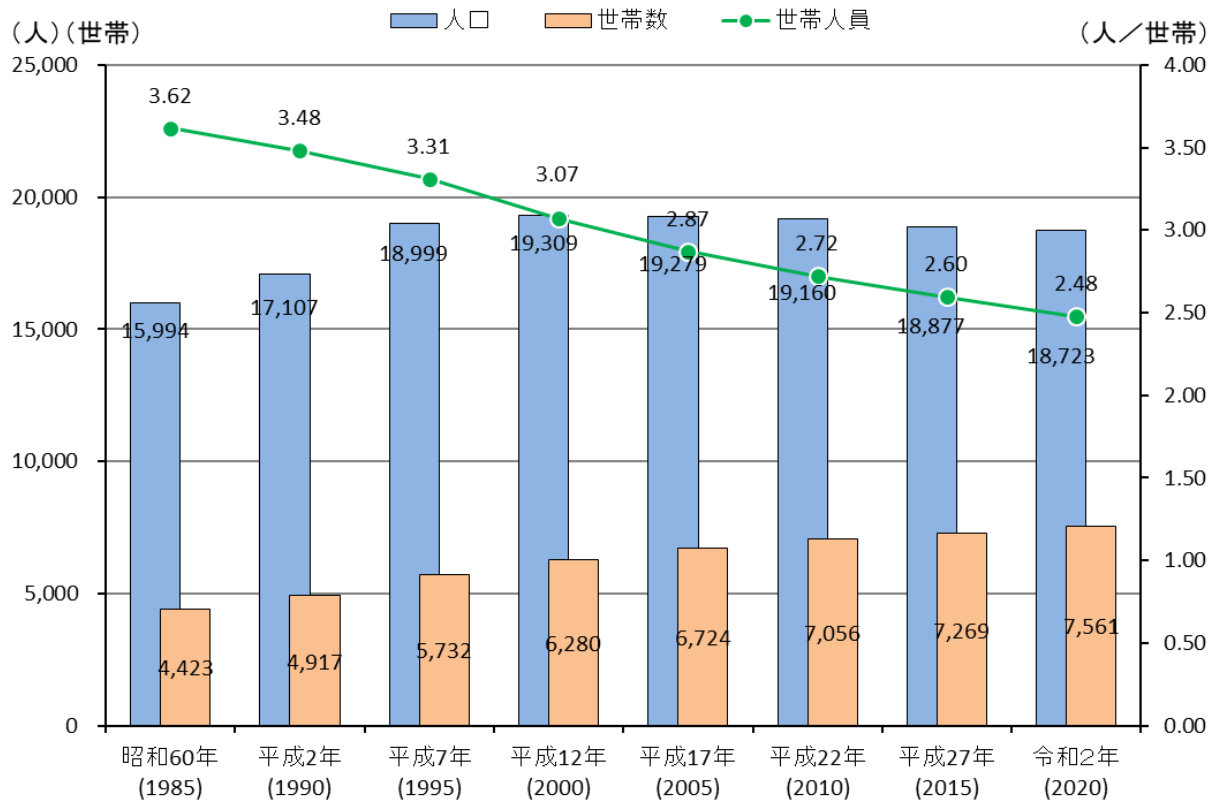
3. 時系列による人口動向分析

(1) 人口、世帯数の推移

国勢調査によると、本町の人口は平成12年の19,309人をピークに減少へ転じ、令和2年の人口は18,723人となっています。平成30年時点での令和2年の人口推計は18,414人であったことから、遠賀町総合戦略等に基づく施策の効果が発現しています。(＋309人の実績増)

一方、世帯数は増加が続いており、令和2年は7,561世帯となっています。そのため、世帯人員は減少し、昭和60年は3.62人／世帯でしたが、令和2年は2.48人／世帯となっています。

■人口、世帯数の推移



出典：国勢調査

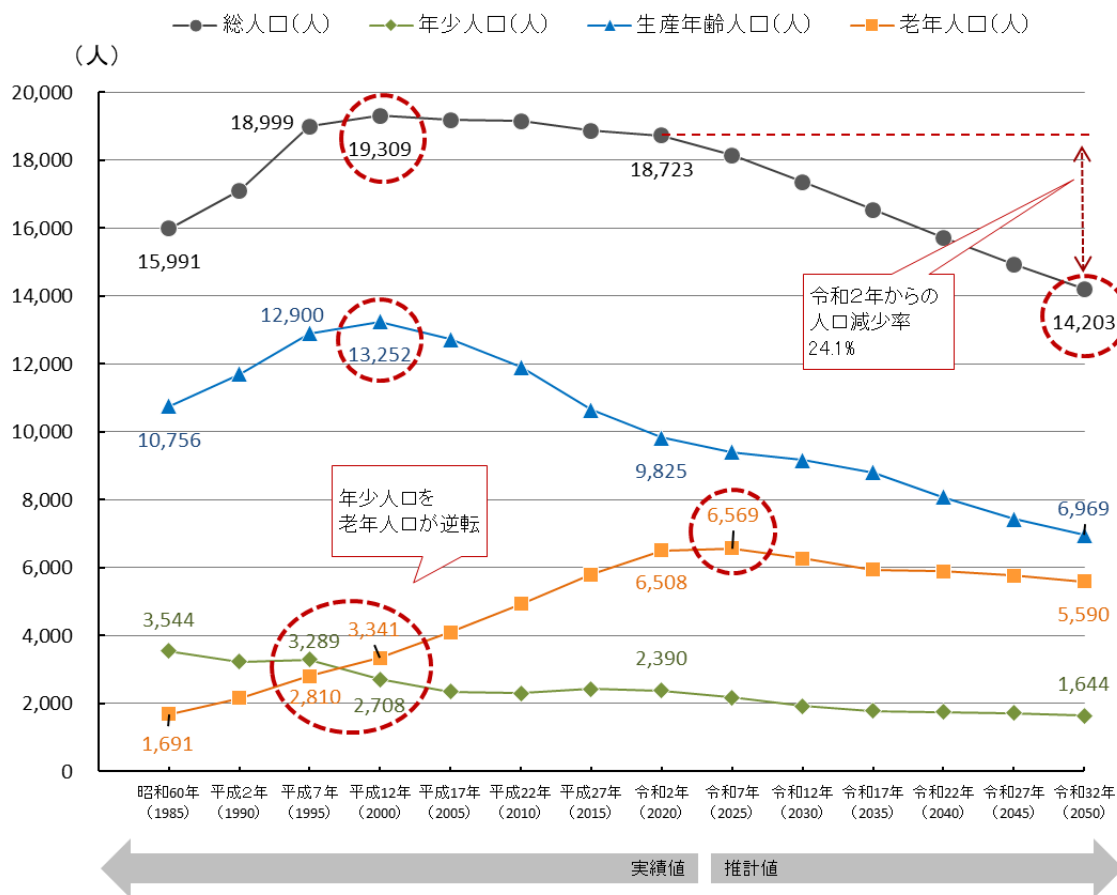
(2) 人口の推移と将来推計

国立社会保障・人口問題研究所（以下、「社人研」という。）の人口推計によると、本町の人口は今後も減少が続き、令和32年には14,203人まで減少するとみられています。（令和2年の18,723人からの人口減少率は24.1%）

年齢3区分別にみると、生産年齢人口（15～64歳）は平成12年の13,252人をピークに減少へ転じています。また、平成7年から平成12年の間に、老年人口（65歳以上）と年少人口（15歳未満）が逆転し、老年人口の増加が続いています。

しかしながら、増加している老年人口も令和7年の6,569人をピークに減少へ転じるとみられることから、人口減少が急激に進むと予想されます。

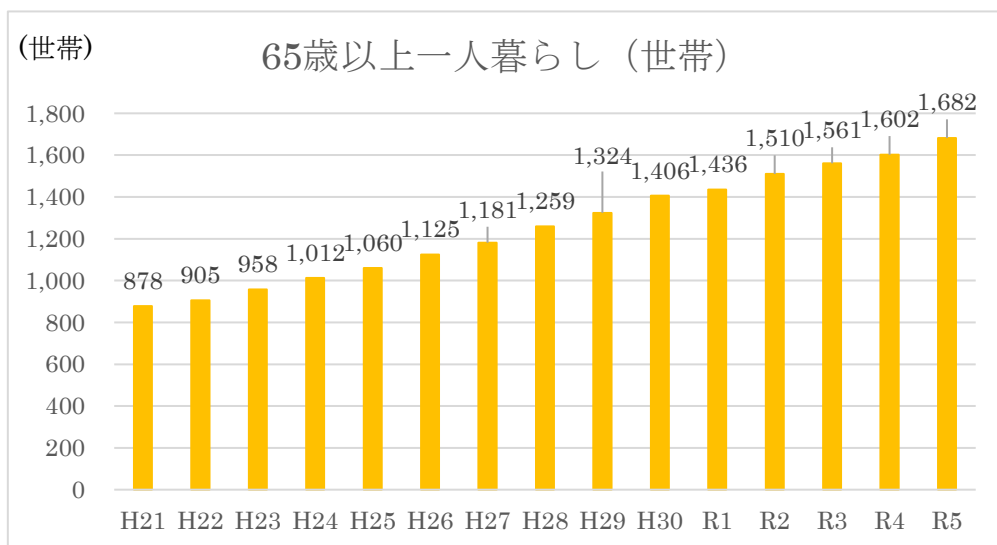
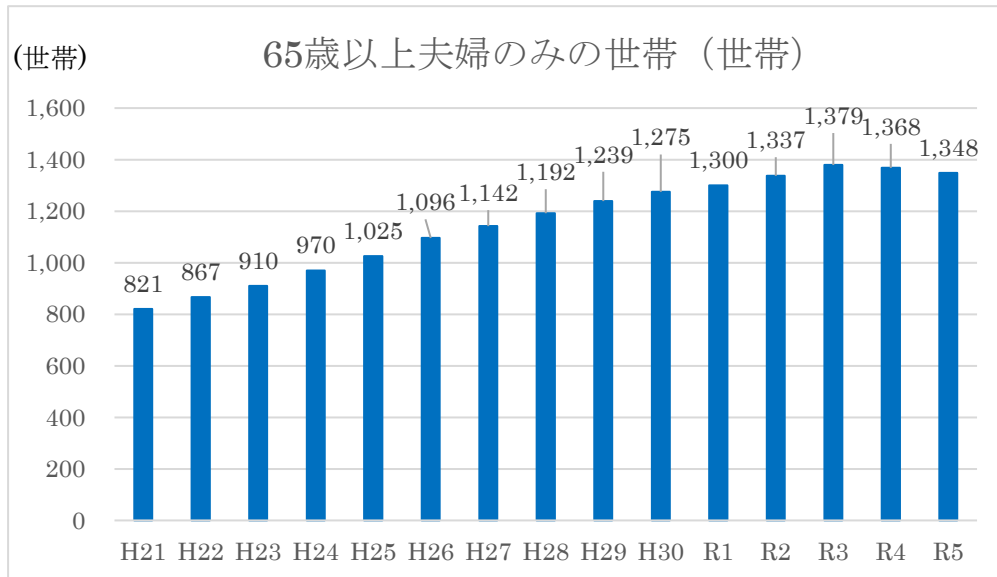
■人口の推移と将来推計



出典：2020年までは国勢調査、2025年以降は社人研推計

(3) 高齢者世帯の状況

高齢者夫婦のみの世帯は減少傾向に転じ、高齢者単独世帯は増加傾向が続いています。空き家の発生につながりやすい世帯が増加傾向にあることが分かります。



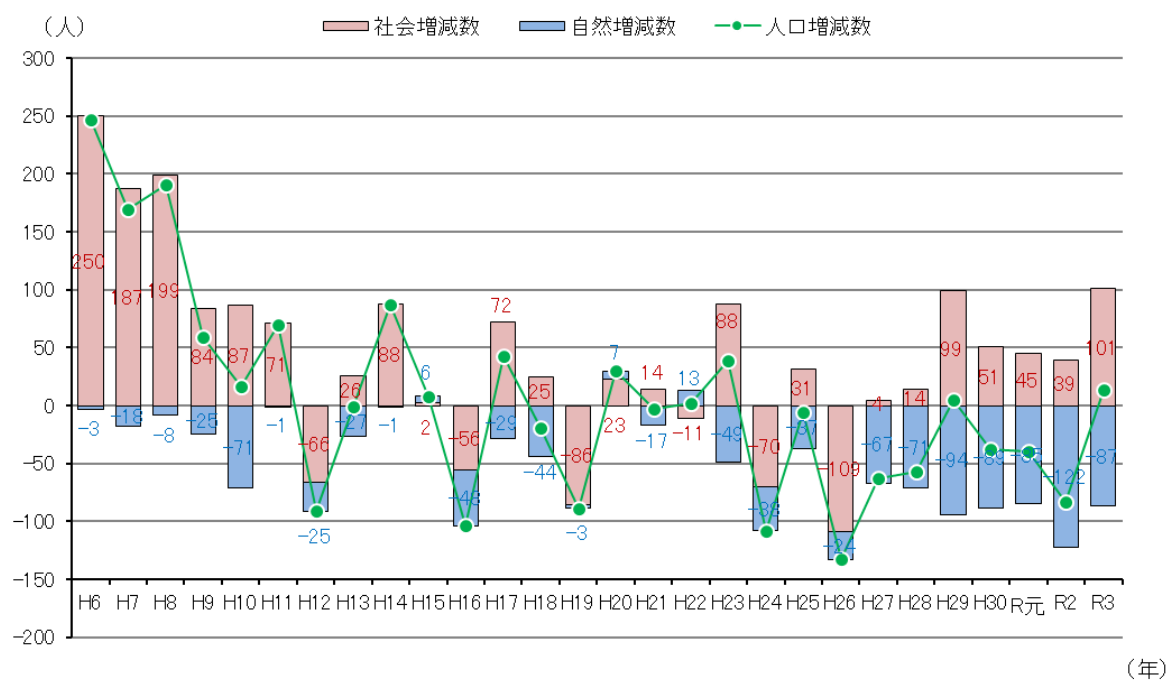
(庁舎内資料)

（４）人口の推移に与えてきた自然動態と社会動態の影響

自然動態と社会動態による人口推移への影響についてみると、平成 6 年頃は社会増がそのまま人口増に表れており、平成 12 年に社会減になると人口減に転じるなど、社会動態の動きが人口増減に大きく影響しています。

近年は社会増を上回る自然減により人口減となっていました、令和 3 年には大きな社会増により平成 29 年以来 4 年ぶりに人口増へ転じています。

■自然動態と社会動態の推移



資料：総務省「住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数に関する調査」

（５）住宅の状況

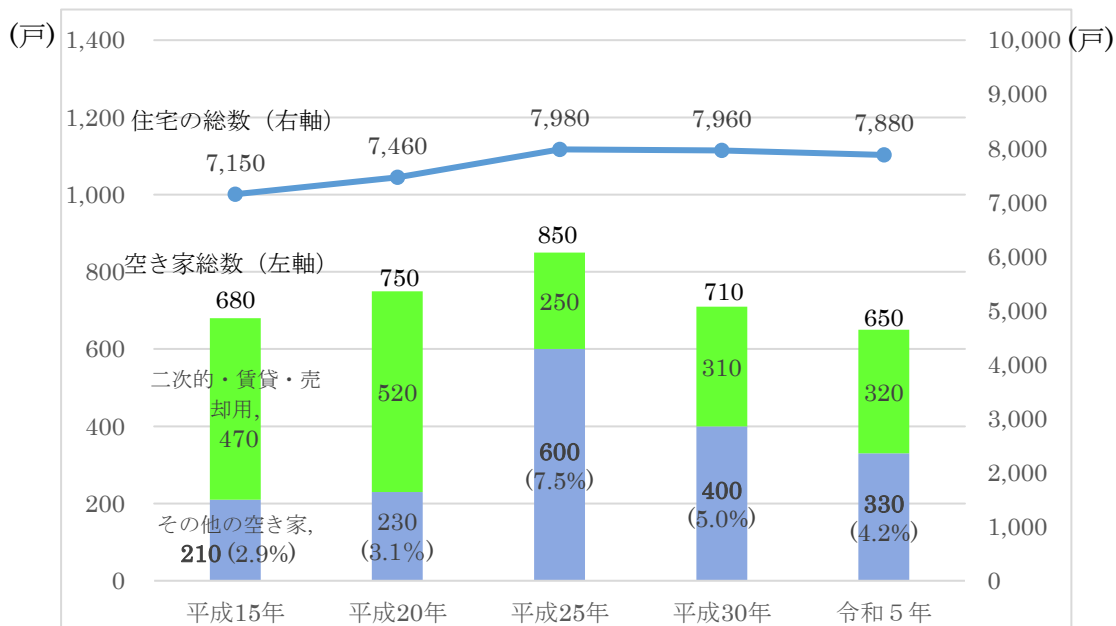
住宅・土地統計調査による遠賀町の住宅総数は、平成 30 年の 7,960 戸から、令和 5 年の 7,880 戸と減少傾向となっています。一方、同調査における空き家総数は平成 30 年の 710 戸から、令和 5 年の 650 戸と減少が見られます。また同調査では空き家の定義が「二次的住宅」、「賃貸用の空き家」、「売却用の空き家」、「その他の空き家」の 4 つに分かれていますが、本計画の対象としている空き家は「その他の空き家」に含まれています。

遠賀町の「その他の空き家」の数を見ると、住宅総数と同様に平成 25 年に 600 戸（7.5%）とピークを迎え、令和 5 年では 330 戸（4.2%）と減少しています。この値には、戸建住宅の他に集合住宅や店舗併用住宅なども含まれるため、本計画策定に際しては、対象空き家の把握のため、別途現地調査による特定作業を実施しています。

※「二次的住宅」とは、別荘や普段住んでいる住宅とは別にたまに寝泊まり等で利用する人がいる住宅のことです。

※「空き家」には、店舗併用住宅や戸建住宅、集合住宅が含まれます。本計画では、戸建住宅の空き家を対象としています。

	住宅総数	空き家総数	空き家のうち その他の空き家	空き家率	空き家のうち その他の空き家率
平成 15 年	7,150	680	210	9.5%	30.9%
平成 20 年	7,460	750	230	10.1%	30.7%
平成 25 年	7,980	850	600	10.7%	70.6%
平成 30 年	7,960	710	400	8.9%	56.3%
令和 5 年	7,880	650	330	8.2%	50.8%

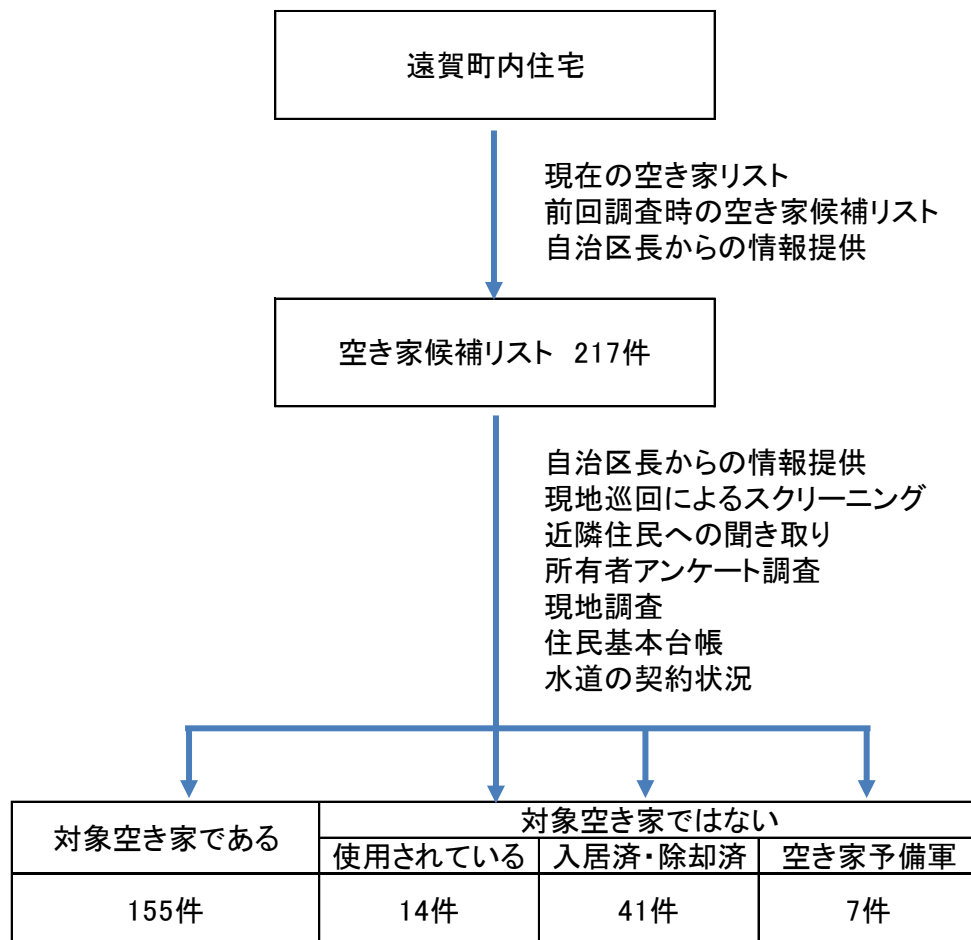


※（）内は、住宅総数に占めるその他空き家の割合 住宅・土地統計調査（平成 15 年～令和 5 年）

4. 遠賀町の空き家の状況

(1) 遠賀町の空き家特定作業

遠賀町のその他の住宅の内、おおむね1年間使用がなされずに放置され、周辺住民に直接的な影響を与える可能性が高い戸建住宅（集合住宅、店舗等除く）を把握するために以下のような流れで調査を行いました。（令和6年10月時点）



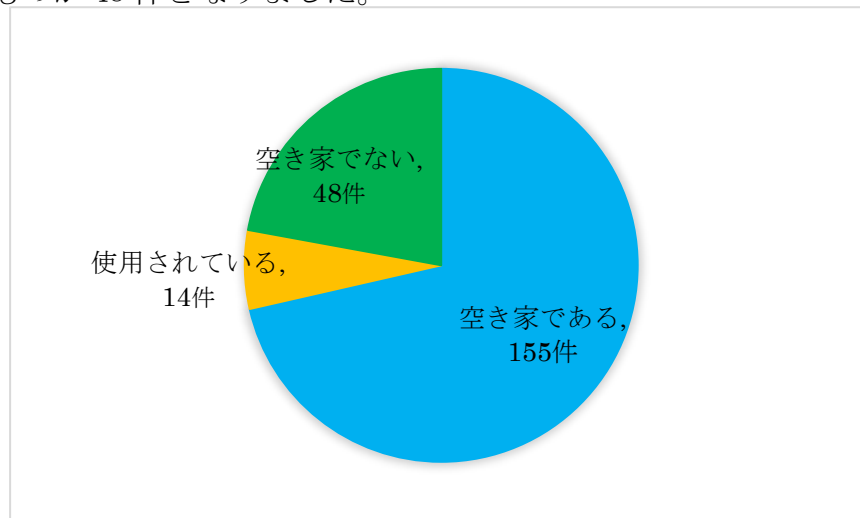
※現地調査、所有者アンケートにより対象空き家の認定を行うことから、自治区から提供いただいた情報と差異が生じる場合があります。

※空き家予備軍とは、調査時において入院等の理由により短期的（1年未満）に不在となっており、不在の状況が継続すれば、将来空き家になる可能性がある家屋をいいます。

（２）空き家等の状況分析について

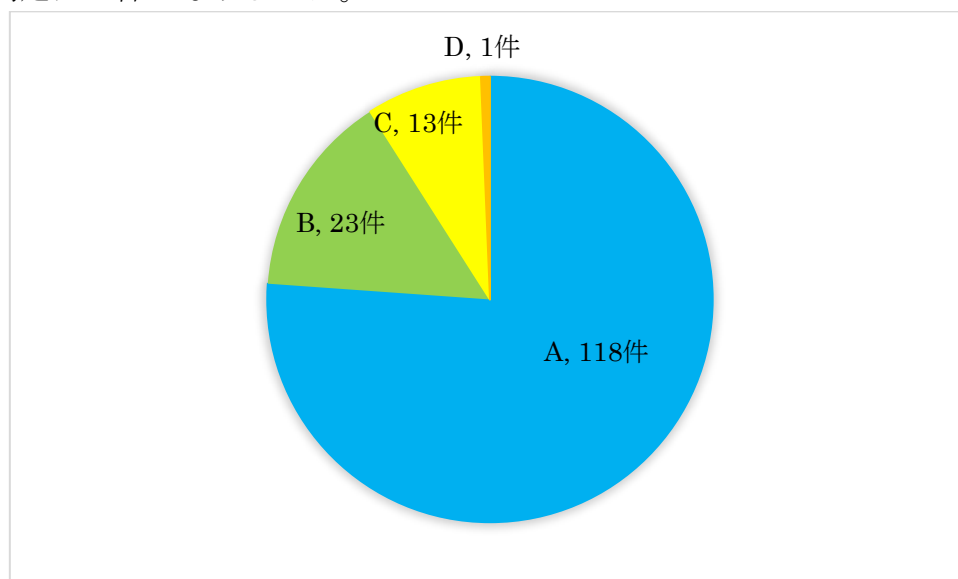
■遠賀町空き家調査

今回空き家候補リストの 217 件を対象に、目視調査、近所の情報、アンケート調査、区長ヒアリングを行い、戸建住宅で空き家と判断したもの（集合住宅、店舗等除く）は 155 件、人は住んでいないが、定期的に使用している、倉庫として使っているなどの対象空き家でないものが 14 件、解体、入居済などで空き家でないものが 48 件となりました。

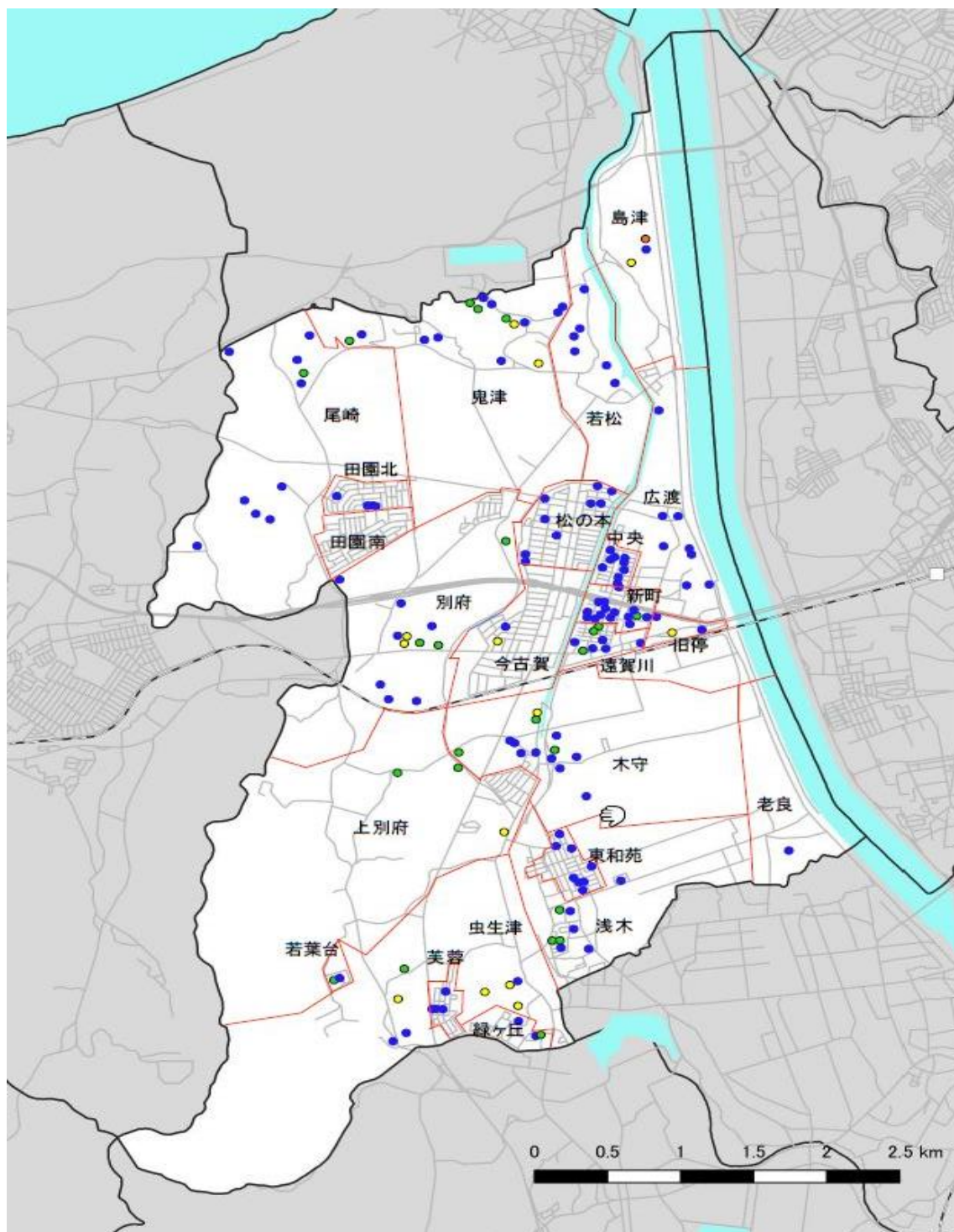


■戸建て空き家老朽度

遠賀町の空き家 155 件の内、国土交通省の建物老朽度目視判断による老朽度・危険度の調査で、小規模の修繕により再利用が可能な A 判定が 118 件、管理が行き届いていないが当面の危険性は少ない B 判定が 23 件、管理が行き届いておらず、損傷が激しい C 判定が 13 件、倒壊の危険性があり、修繕や解体などの緊急度が高い D 判定が 1 件、倒壊の危険性があり、解体などの緊急度が極めて高い E 判定は 0 件となりました。



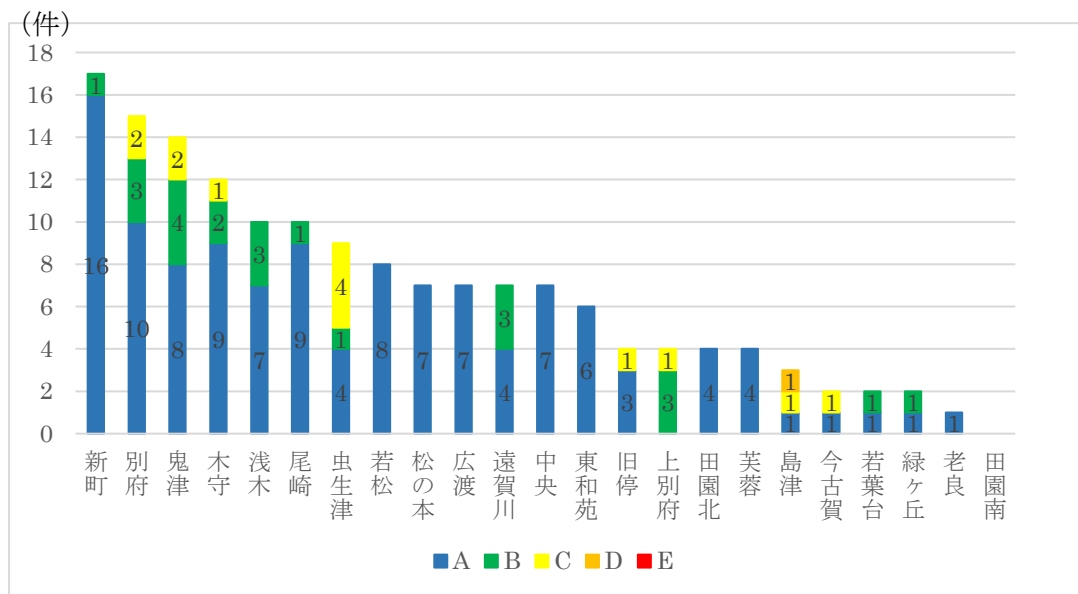
■空き家プロット図（区域別）



●空き家：老朽度 A ●、老朽度 B ●、老朽度 C ●、老朽度 D ●

■地区別空き家数

遠賀町の空き家 155 件を 23 行政区別に分けると、新町が 17 件で最も多く、別府が 15 件、鬼津が 14 件、木守が 12 件と続いています。



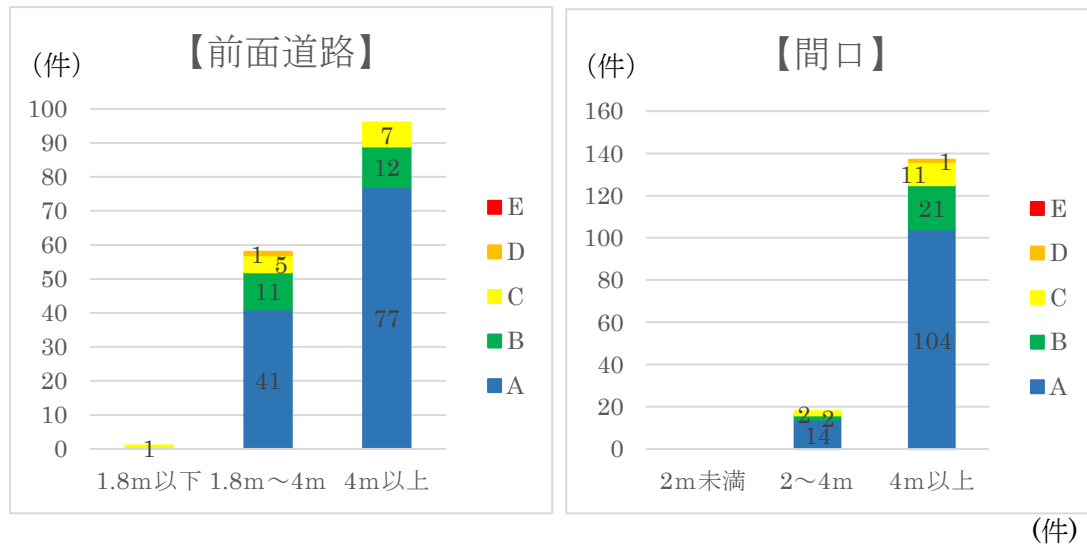
(件)

行政区	←問題なし		建物老朽度	問題あり→		総計
	A	B	C	D	E	
新町	16	1				17
別府	10	3	2			15
鬼津	8	4	2			14
木守	9	2	1			12
浅木	7	3				10
尾崎	9	1				10
虫生津	4	1	4			9
若松	8					8
松の本	7					7
広渡	7					7
遠賀川	4	3				7
中央	7					7
東和苑	6					6
旧停	3		1			4
上別府		3	1			4
田園北	4					4
芙蓉	4					4
島津	1		1	1		3
今古賀	1		1			2
若葉台	1	1				2
緑ヶ丘	1	1				2
老良	1					1
田園南						0
総計	118	23	13	1	0	155

■空き家の接道状況

空き家 155 件の前面道路の状況は 1.8～4 m が 58 件、4 m 以上が 96 件、1.8 m 以下が 1 件でした。約 37% の空き家の前面道路幅が 1.8～4 m となっており、道路開発など行われていない農村集落などでは道路幅が狭いものが多くなっています。

空き家の間口は、4 m 以上が 137 件、2～4 m が 18 件となりました。2 m 以下の極端に間口の狭いものはありませんでした。



前面道路	A	B	C	D	E	総計
1.8m以下			1			1
1.8m～4m	41	11	5	1		58
4m以上	77	12	7			96
総計	118	23	13	1	0	155

(件)

間口	A	B	C	D	E	総計
2m未満						0
2～4m	14	2	2			18
4m以上	104	21	11	1		137
総計	118	23	13	1	0	155

【前面道路 1.8～4m】



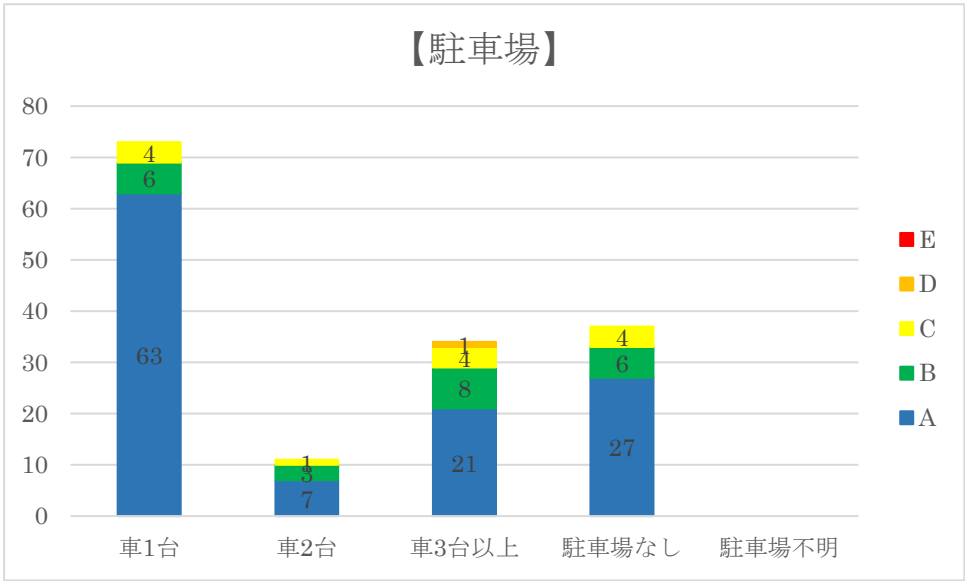
※間口は敷地が道路に接している長さ
【間口 2～4m】



■ 駐車場の状況

空き家 155 件の駐車場の状況は、車 1 台分の駐車場がある住宅が 73 件、車 2 台分が 11 件、車 3 台以上駐車できそうな住宅が 34 件、駐車できるスペースがないものが 37 件となりました。空き家 155 件の内、約 24%の住宅が、駐車場のない空き家となりました。

※目視調査による駐車スペースの判断



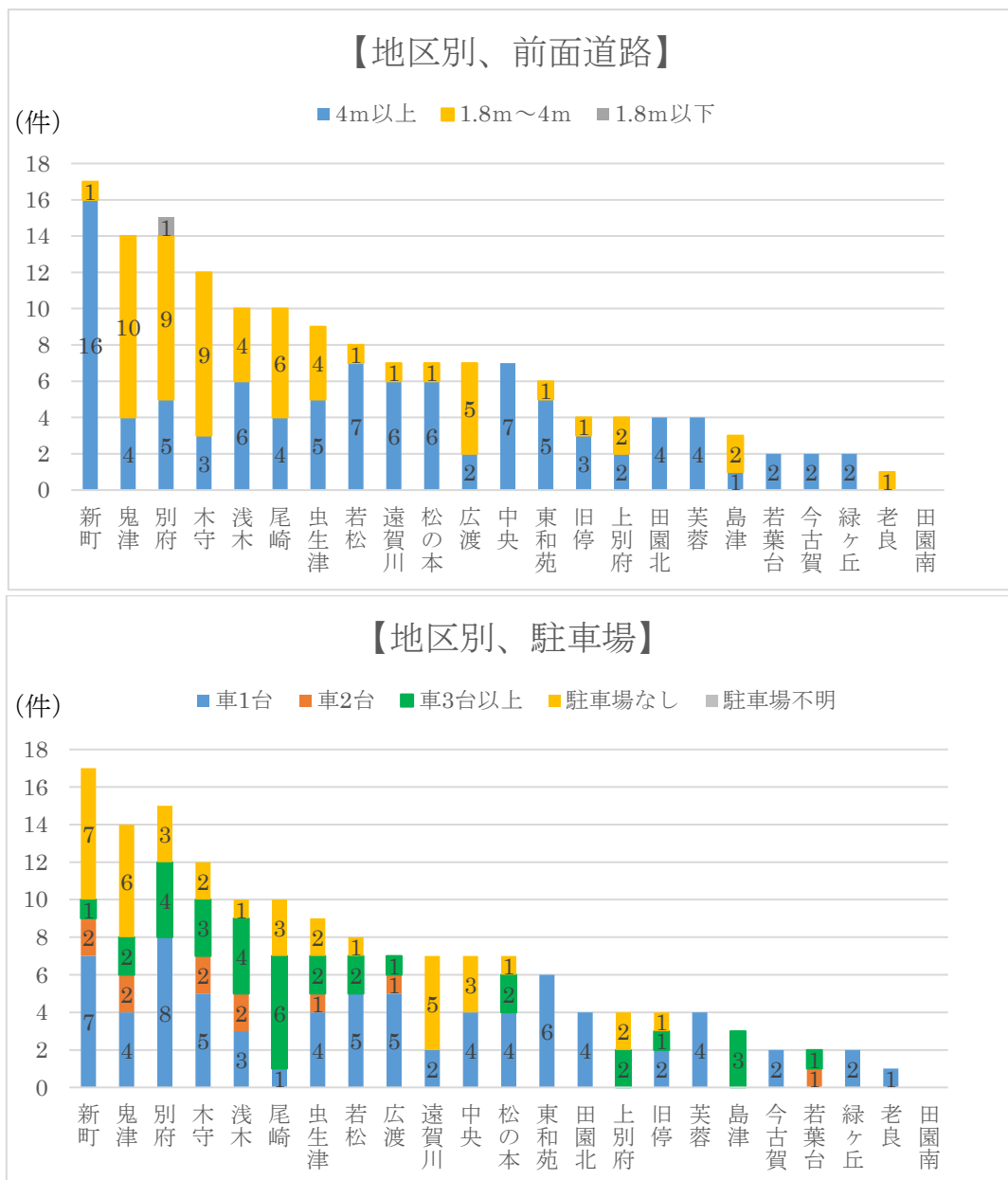
(件)

駐車場	A	B	C	D	E	総計
車1台	63	6	4			73
車2台	7	3	1			11
車3台以上	21	8	4	1		34
駐車場なし	27	6	4			37
駐車場不明						0
総計	118	23	13	1	0	155

■地区別の前面道路、駐車場の状況

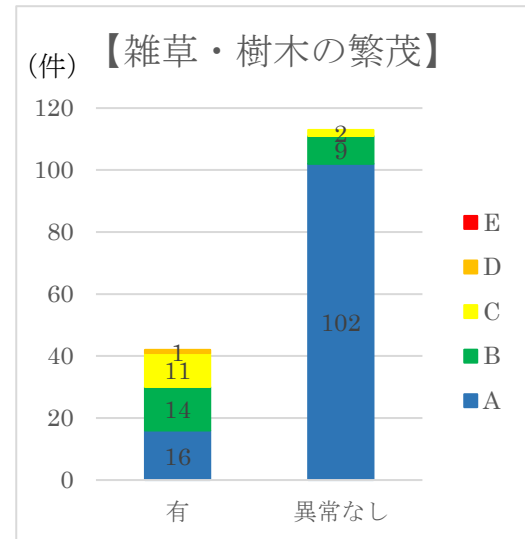
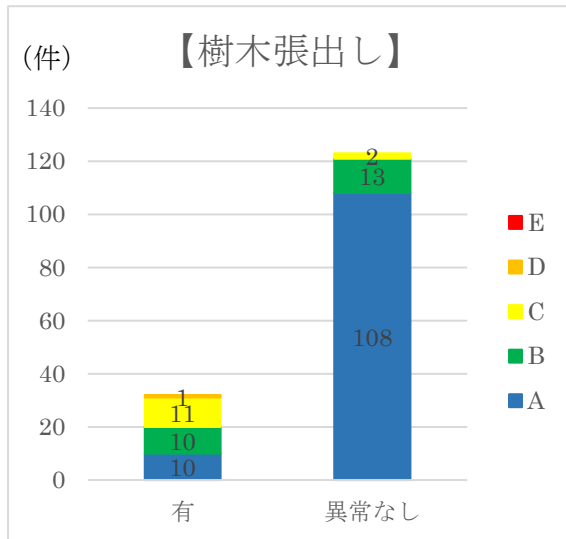
遠賀町の空き家 155 件の前面道路の状況を 23 地区に分けると、空き家数の多い新町よりも、鬼津や別府、木守などの前面道路幅が狭いものが多くなっています。

地区別の駐車場の状況は、空き家数の多い新町、鬼津、遠賀川などで、駐車場がない空き家が見られます。



■樹木の張り出し・雑草等の状況

空き家 155 件の道路や隣地への樹木の張り出しは 32 件ありました。住宅の外構に雑草が多く生えているもの（手入れされていないと思われるものを含む）や雑草や樹木の繁茂があるもの（草木が生い茂っているもの）は 42 件ありました。



(件)

樹木張り出し	A	B	C	D	E	総計
有	10	10	11	1		32
異常なし	108	13	2			123
総計	118	23	13	1	0	155

(件)

雑草・樹木の繁茂	A	B	C	D	E	総計
有	16	14	11	1		42
異常なし	102	9	2			113
総計	118	23	13	1	0	155

【樹木張り出し】



【樹木の繁茂】



■世帯に対する空き家の割合

空き家の発生要因として、地区内の住宅数、高齢化の状況、利便性等による利活用のされやすさ、地域コミュニティの状況などの様々な要因が、複雑に絡み合っていると思われます。

各地区の住宅数にはばらつきが大きいことから、住宅数の影響を平準化するため、「今回認定した空き家数 ÷ 世帯数」を便宜上「世帯に対する空き家の割合」としたところ、以下のようになりました。

順位	行政区	①世帯数	②認定した 空き家	②÷①
1	島 津	31	3	9.7%
2	若 松	119	8	6.7%
3	虫生津	190	9	4.7%
4	新 町	411	17	4.1%
5	中 央	198	7	3.5%
6	若葉台	70	2	2.9%
7	遠賀川	261	7	2.7%
8	旧停	154	4	2.6%
9	鬼 津	589	14	2.4%
10	尾 崎	422	10	2.4%
11	木 守	514	12	2.3%
12	別 府	727	15	2.1%
13	浅 木	529	10	1.9%
14	芙 蓉	255	4	1.6%
15	広 渡	469	7	1.5%
16	東和苑	457	6	1.3%
17	上別府	315	4	1.3%
18	緑ヶ丘	177	2	1.1%
19	老 良	92	1	1.1%
20	田園北	436	4	0.9%
21	松の本	828	7	0.8%
22	今古賀	689	2	0.3%
23	田園南	588	0	0.0%

令和6年3月末現在

1位は島津で9.7%、2位は若松6.7%、3位は虫生津4.7%となりました。認定した空き家の数はそれぞれ3件、8件、9件となっています。空き家認定数が最大の17件となった新町は世帯に対する空き家の割合が比較的高いことが分かります。

※便宜上世帯数を用いることにより、集合住宅の多い地区では「世帯に対する空き家の割合」は低く算定されます。

■地区の高齢化と空き家の割合の状況

令和5年度末時点で、遠賀町全体の75歳以上の割合は、19.5%であり、福岡県全体の15.3%を4.2ポイント上回る状況です。

行政区別の75歳以上の割合と空き家の割合との関係について、19ページの散布図にまとめました。

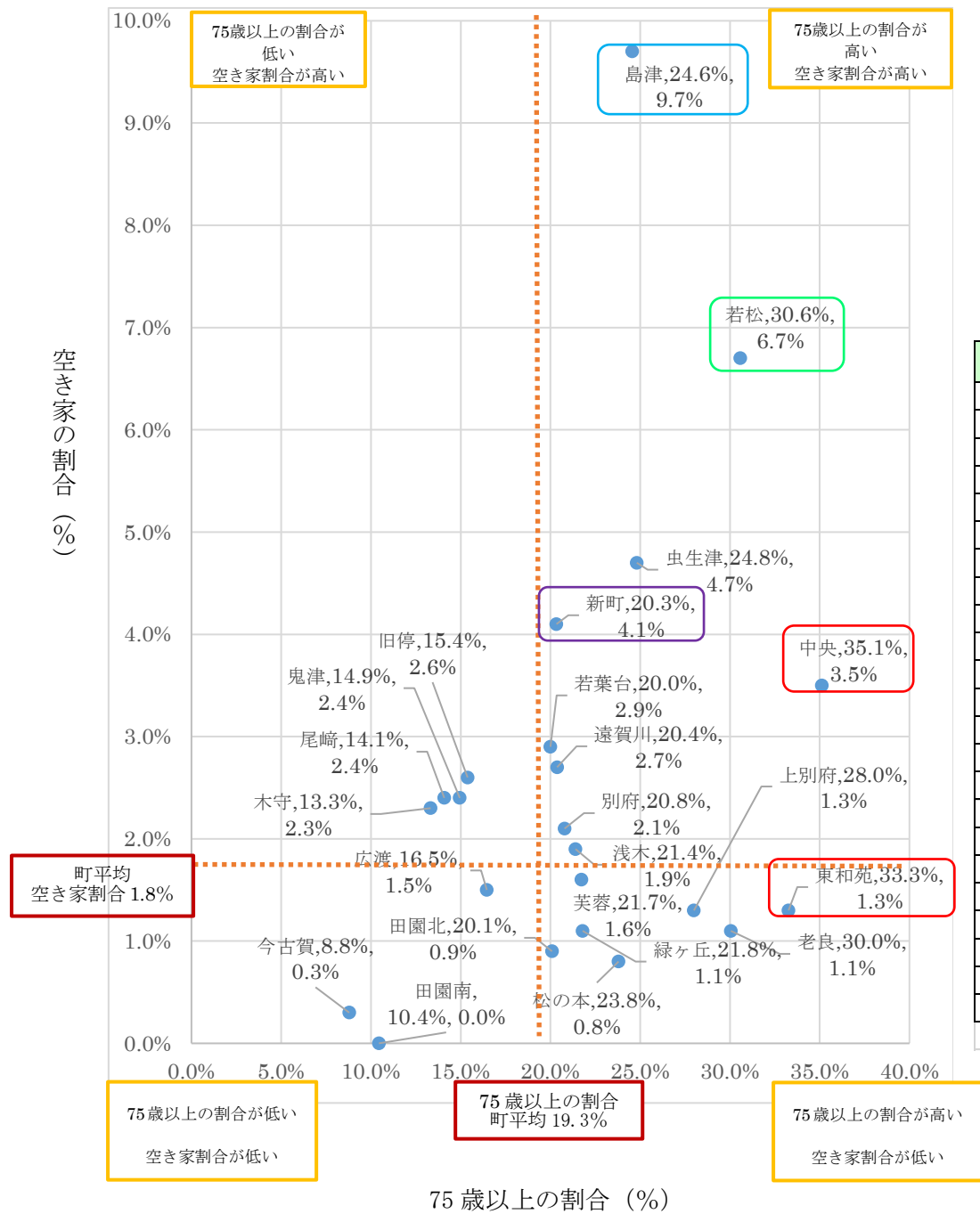
行政区別の75歳以上の割合は、で示すように中央が最も高く、次いで東和苑となっています。世帯数に対する空き家の割合はそれぞれ、5位3.5%、16位1.3%となり、特段空き家が多い結果とはなっていません。要因としては、中央区は駅に近い団地、東和苑は病院が近く、バス路線が充実した南部の団地ということで、ともに利便性が高い地区のため、利活用がされやすく、空き家として残る割合が低くなっている可能性が考えられます。

世帯に対する空き家の割合が高い行政区の75歳以上の状況は以下のとおりです。

- ・島津はで示すように75歳以上の割合は7位の24.6%で、高齢化の進展の程度がそれほど高位ではない割に、空き家が多い傾向があります。島津は町の北部の集落で、公共交通は町のコミュニティバスのみとなります。地理的状況が空き家の割合が高い要因と考えられます。
- ・若松はで示すように75歳以上の割合が3位の30.6%となっており、空き家割合とともに高くなっています。若松は町の北部の集落で、公共交通は町のコミュニティバス、芦屋タウンバスがありますが、高齢化の進行が世帯に対する空き家の割合が高い要因と考えられます。
- ・新町では、認定した空家の数が1番多い結果となりましたが、で示すように75歳以上の割合は14位の20.3%となっており、高齢化の指標よりも空き家の割合が多いように思われます。新町は造成時期の古い、駅に近い団地で利便性も高く、空き家が流通しやすい地域であると思われることから、発生した空き家が既に多く流通し、若い世代の流入が進んでいることから、75歳以上の割合の指標が低下しているものと考えられます。

全般的には、75歳以上の割合と空き家の割合は比例する傾向がありますが、地理的要因や流通の状況により、ばらつきも大きいことが分かります。

75 歳以上の割合と空き家の割合の状況



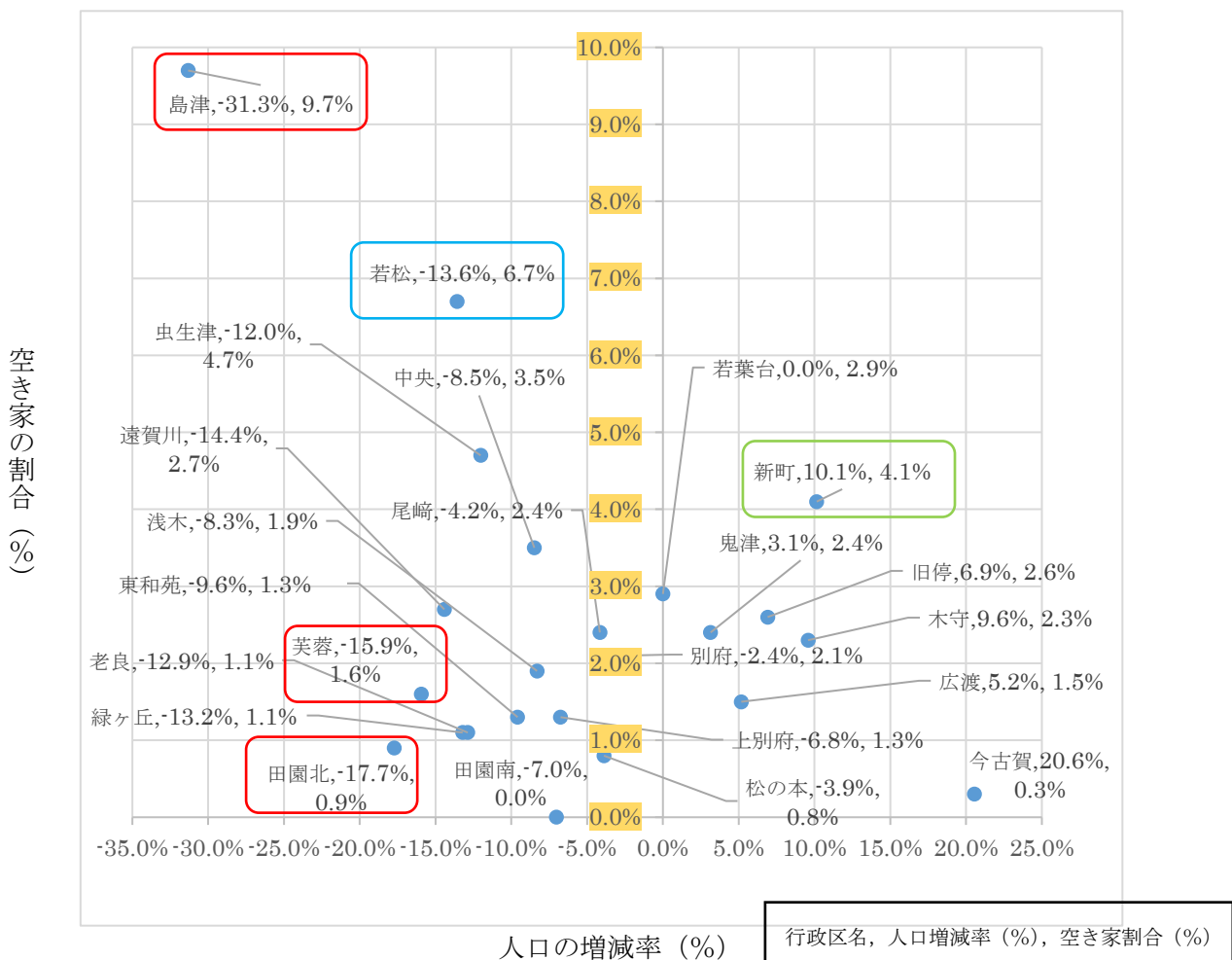
※75 歳以上の割合においては、特別養護老人ホーム遠賀園、養護老人ホーム静光園を含む数値は 19.5%となりますが、遠賀園、静光園を除いた 19.3%を町の平均値としています。(令和 6 年 3 月末現在)

■人口減少と空き家の割合の状況

次に、平成 26 年度末と令和 5 年度末とで人口減少率が高かった地区を集計したところ、島津、田園北、芙蓉の順となりました。これらの地区の世帯に対する空き家の割合は 1 番目、20 番目、14 番目となっています。島津は地理的要因により空き家率が高く、田園北、芙蓉は高齢化の進行途上であることが空き家率が低い要因と考えられます。

また、空き家の割合が 2 番目に高い若松についても、若松で示すように人口減少率は 5 番目と高くなっており、人口減少地区は、空き家の割合が多い傾向となっています。

一方で、空き家の数が最大となった新町新町では、人口が 10.1%増加しており、空き家の発生と流通が行われていると考えられます。



(3) 空き家候補者（納税者）アンケート調査

現在の空き家リスト、前回調査時の空き家候補リスト、自治区長からの情報提供により作成した空き家候補リスト(217件)に対し、現地巡回等を実施し、空き家候補を176件に絞り込み、住宅の管理者に対し、現在の住宅の使用状況や管理方法等、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。(令和6年10月時点)

【調査対象】 ①空き家候補176件の管理者

【調査期間】 ①令和6年8月～9月

【調査方法】 アンケート調査票を郵送による調査

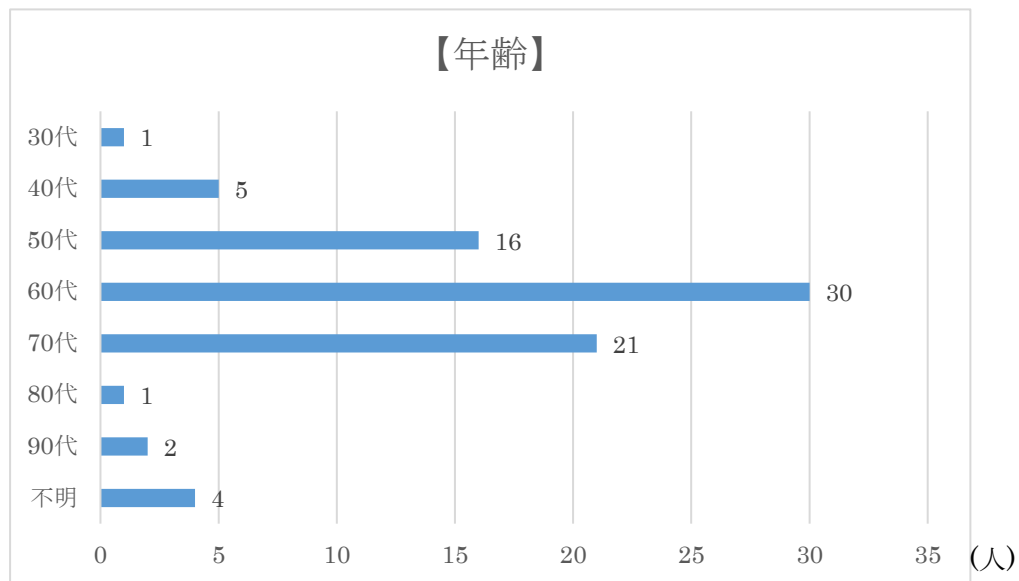
【回収状況】 合計176票配布中、80票回答(回収率45.5%)

内、空き家管理者64票

内、対象空き家でない管理者16票

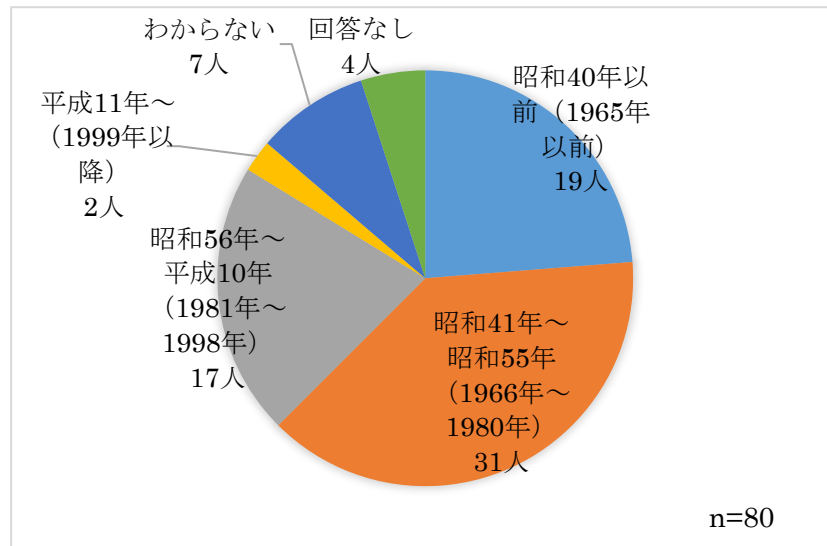
【年齢】

60歳代が最も多く30人、次いで70歳代が21人、50歳代が16人と、回答者の68%が60歳以上となりました。



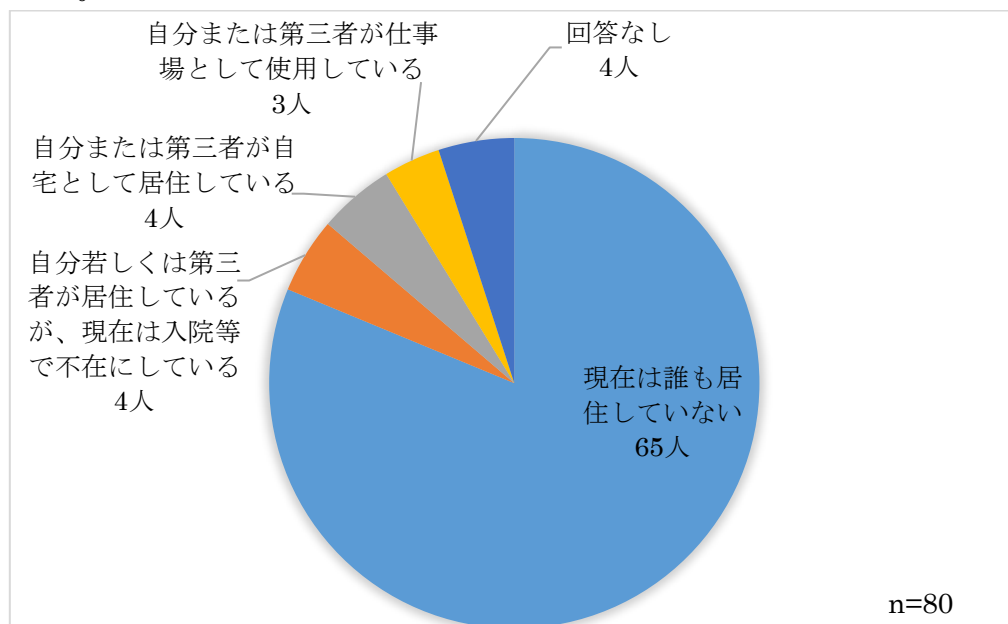
■空き家の可能性がある住宅の建築時期

空き家の可能性がある住宅の管理者に、住宅の建築時期について尋ねたところ、「昭和41年～昭和55年」が31人、「昭和40年以前」が19人で、空き家と思われる住宅の約6割が築40年以上経過している住宅となりました。



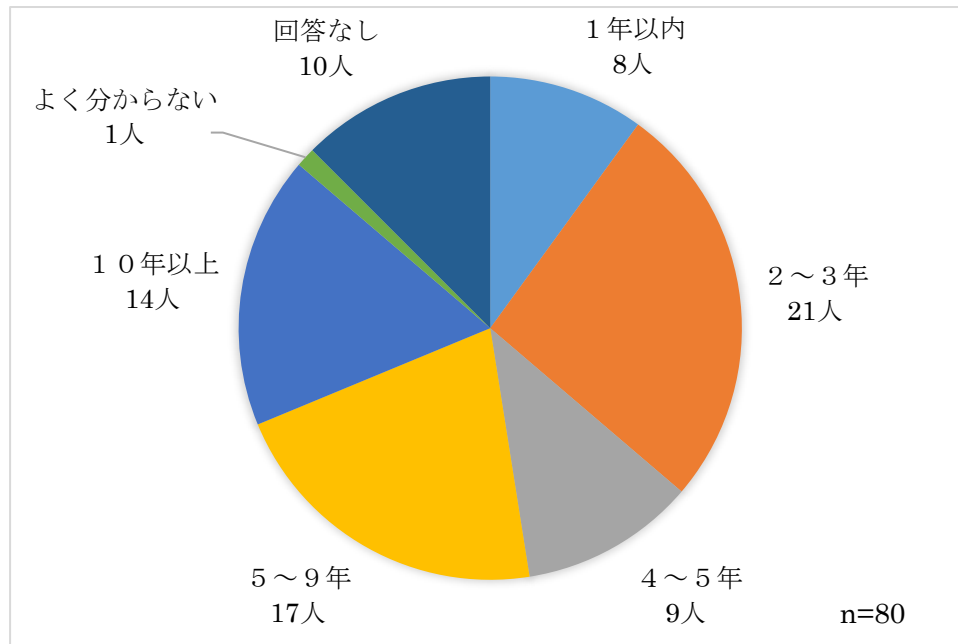
■空き家と思われる住宅の居住状況（単数回答）

当該住宅の居住状況について尋ねたところ、「現在は居住していない」が65人、「居住しているが現在は不在」が4人、回答者の8割以上が現在は居住していない空き家となりました。また、「現在自宅として居住している」が4人、「現在仕事場として使用している」が3人で、約1割弱が何らかの形で使用しているとなりました。



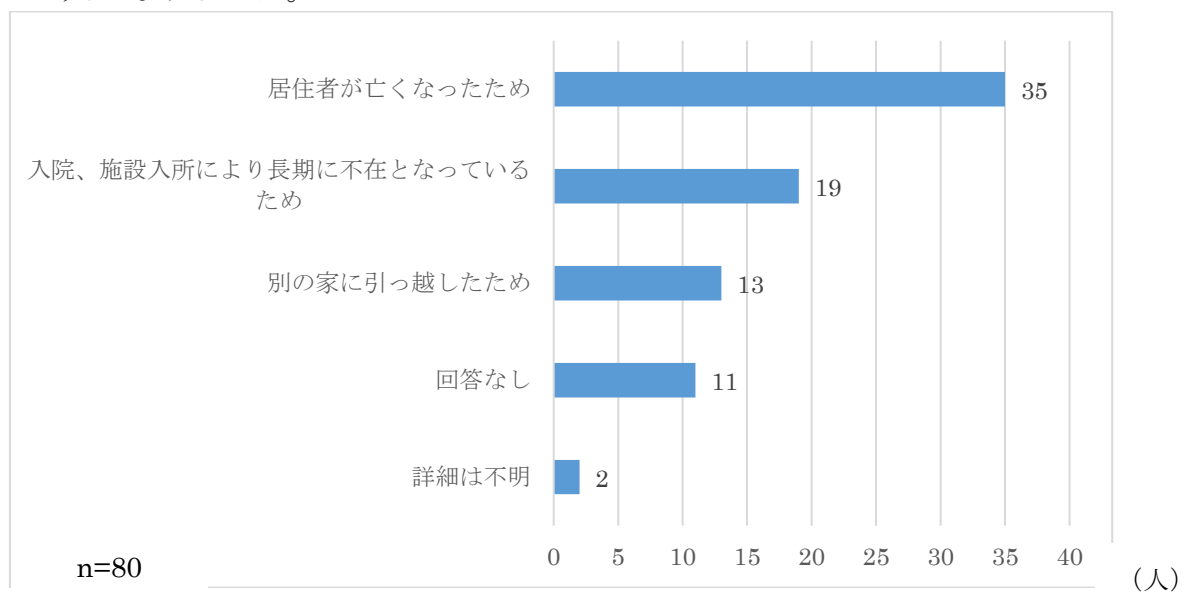
■居住しなくなった時期（単数回答）

居住しなくなった時期は様々ですが、3年以内の比較的新しい物件は約36%で、5年以上の空き家は約38%となりました。



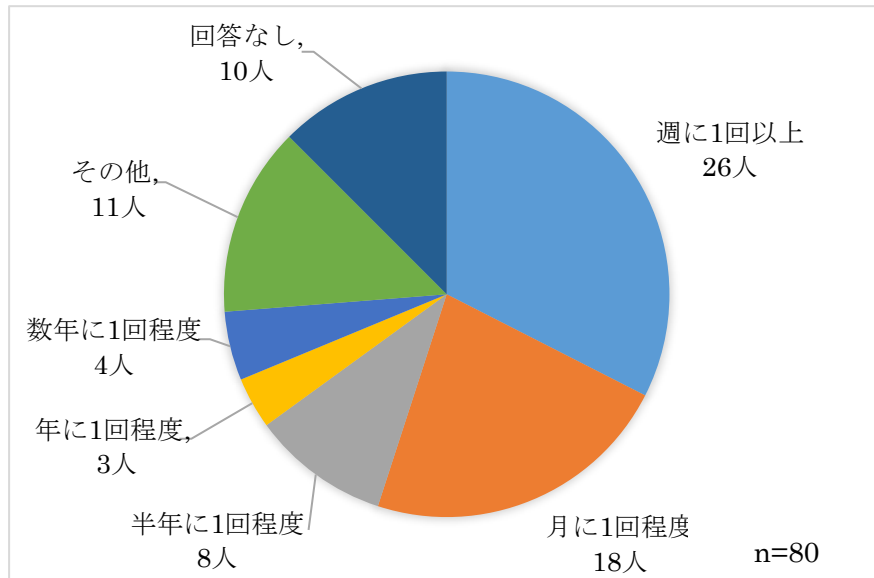
■自宅や仕事場として使用していない理由（単数回答）

自宅や仕事場として使用していない理由を尋ねたところ、「居住者が亡くなったため」が35人と、43%の回答がありました。次いで多かったのが、「入院、施設入所により長期に不在となっているため」が19人、「別の家に引っ越したため」が13人となりました。



■当該住宅に訪れる頻度（単数回答）

当該住宅に訪れる頻度を尋ねたところ、「週に1回程度」が26人、「月に1回程度」が18人、「半年に1回程度」が8人となりました。半数以上が月に1回程度訪れているとなりました。

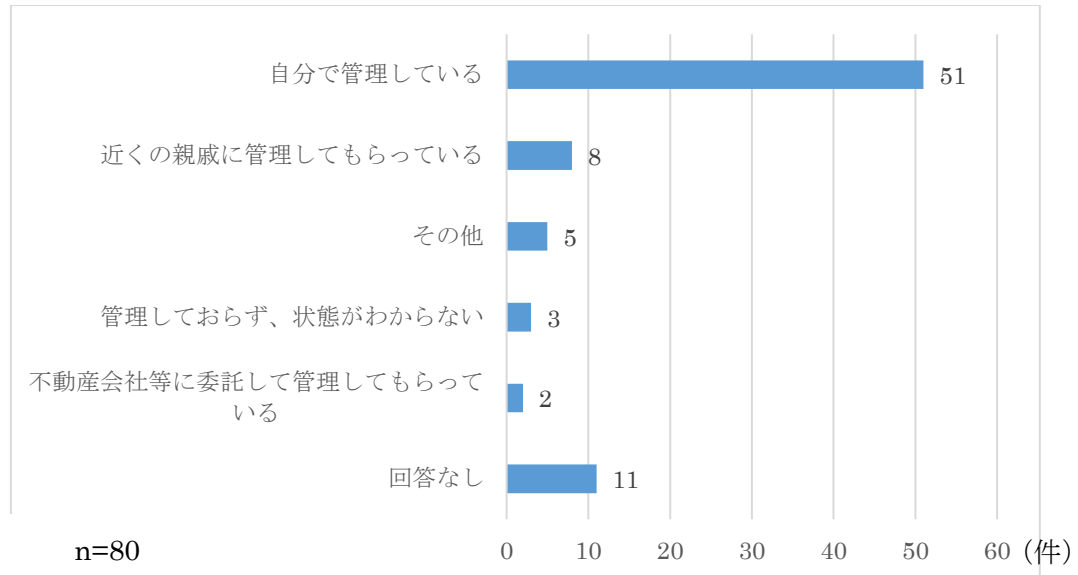


【その他の回答】

- ・毎日窓を開けに行く。
- ・3～4カ月に1度。
- ・年に0～3回。
- ・盆、正月、彼岸に行っている。
- ・駐車場もなく、行けないので行っていない。

■当該住宅の現在の管理方法（単数回答）

当該住宅の現在の管理方法について尋ねたところ、「自分で管理している」が51件と、約64%が自分で管理しているとなりました。次いで多かったのが「近くの親戚に管理してもらっている」が8件、「管理しておらず、状態がわからない」が3件となりました。その他の意見については以下の回答がありました。

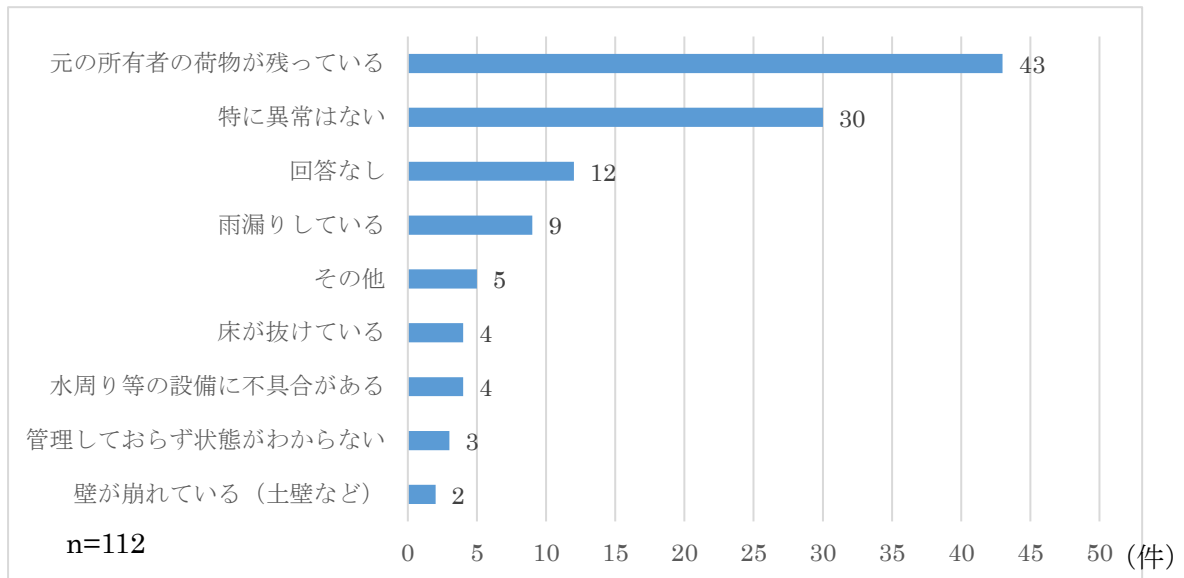


【その他の回答】

- ・親族で管理している。
- ・時々訪れる程度。
- ・不動産会社へ売却の予定。
- ・本人が入院中でどうしたら良いかわからない。

■当該住宅の内部の状態（複数回答）

当該住宅の内部の状態について尋ねたところ、「元の所有者の荷物が残っている」が43件と最も多く、次いで「特に異常はない」が30件となりました。その他の意見については以下の回答がありました。

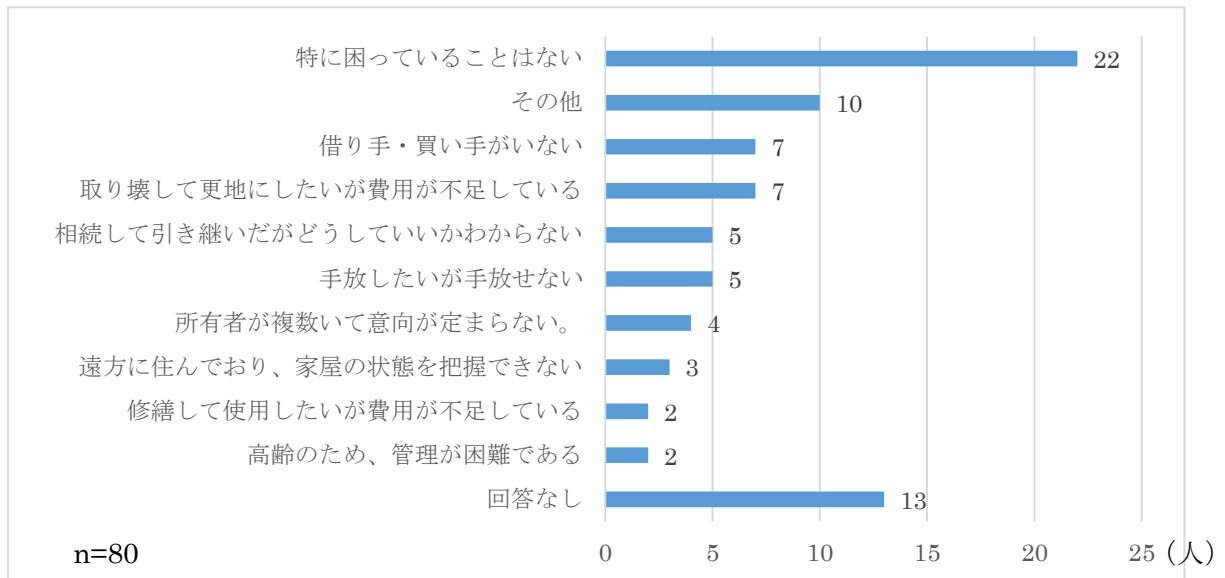


【その他の回答】

- ・屋根の端部が抜けている。
- ・隣のプレハブに雨漏りあり。
- ・現在リフォーム工事中。

■当該住宅の管理上困っている点（単数回答）

当該住宅の管理上困っている点について尋ねたところ、「特に困っていることはない」が22人と最も多く、次いで「借り手・買い手がいない」が7人、「取り壊して更地にしたいが費用が不足している」が7人となりました。その他の意見については以下の回答がありました。

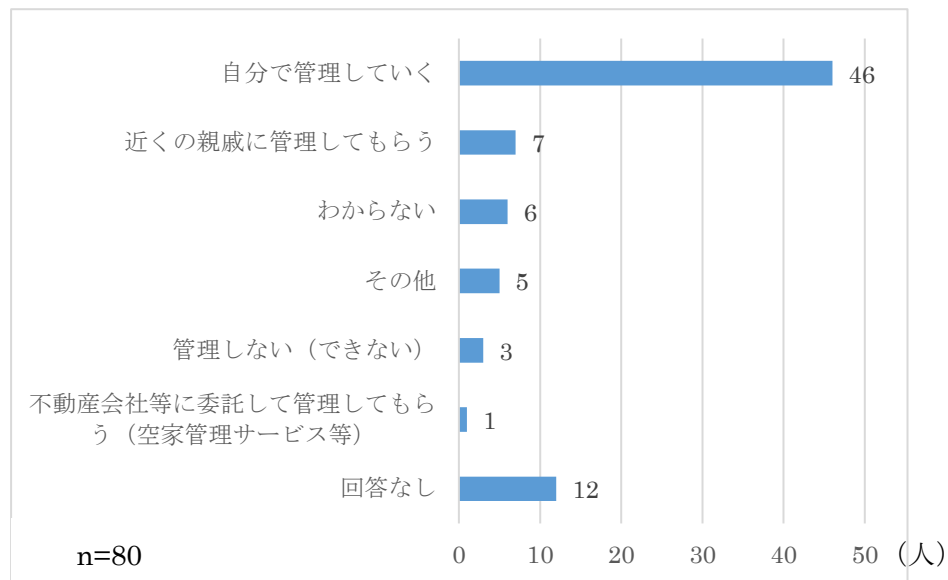


【その他の回答】

- ・道路から家に行く道がない。
- ・農地が隣接している。
- ・土地が名義替え出来てない所がある。
- ・昨年業者に解体を依頼しているが、業者の都合でまだ解体していない。
- ・相続のことで親族とトラブルになっている。
- ・所有者が活着ている間は様子をみたい。今後検討する。

■当該住宅の今後の管理方法（単数回答）

当該住宅の今後の管理方法について尋ねたところ、「自分で管理していく」が46人と最も多く、58%が今後自分で管理していくとなりました。次いで「近くの親戚に管理してもらおう」が7人、「わからない」が6人、「管理しない（できない）」が3人となりました。その他の意見については以下の回答がありました。

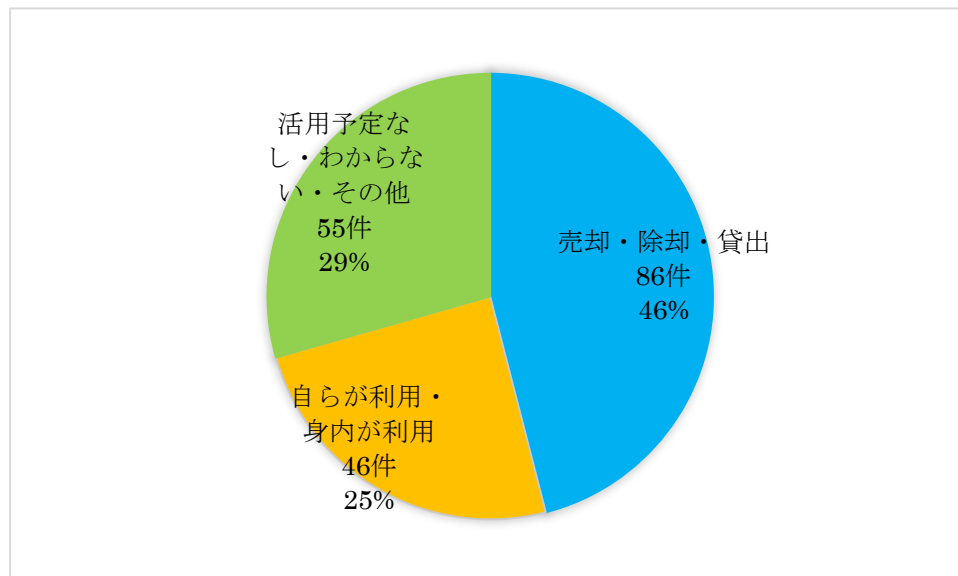
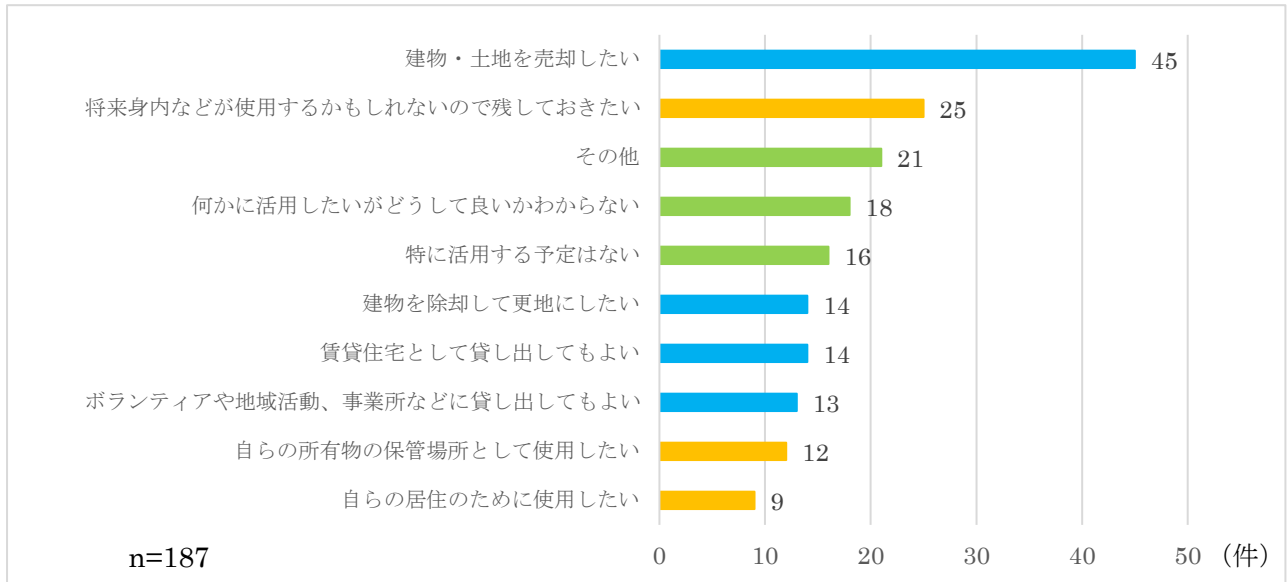


【その他の回答】

- ・親族と話をつけたい。
- ・売却の方向へ。
- ・不動産会社に委託してリフォーム工事中。リフォーム後は貸出し予定。

■当該住宅の今後の活用意向（複数回答）

当該住宅の今後の活用意向について尋ねたところ、「建物・土地を売却したい」が 45 件と最も多く、次いで「将来身内などが使用するかもしれないので残しておきたい」が 25 件と多くなりました。その他の意見については以下の回答がありました。

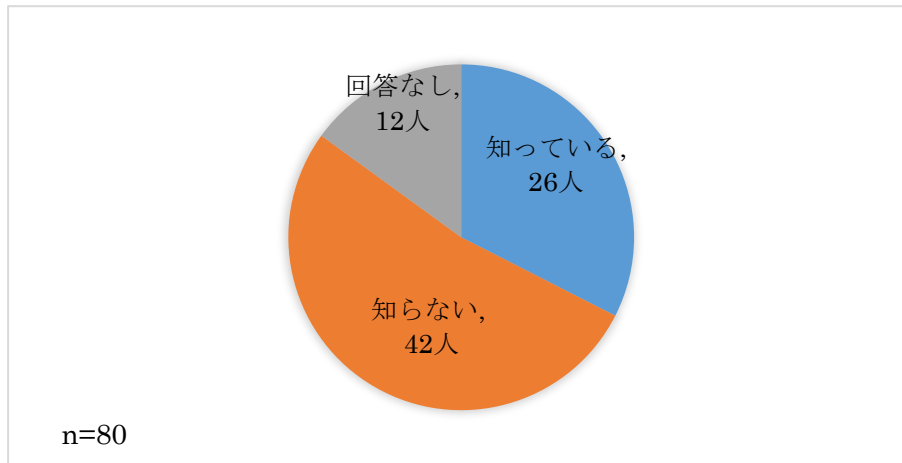


【その他の回答】

- ・居住していないが、電気水道などあり、畑仕事に入っている
- ・いらないがどうして良いかわからない
- ・とりにある土地を売却して、取り壊し費用にあてたい
- ・更地にして無償譲渡したいのですがどうしたらよいのか。
- ・本人の意見を聞いていないのでわからない

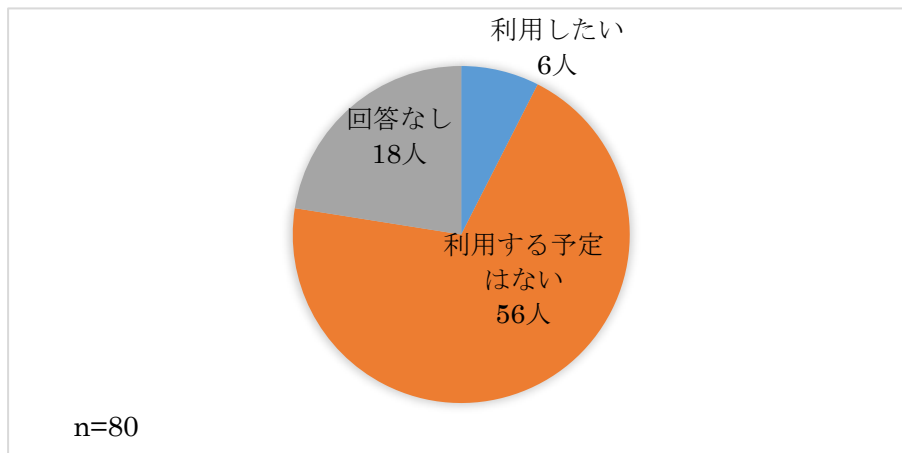
■遠賀町空き家バンク制度について

遠賀町空き家バンク制度について尋ねたところ、約半数の 42 人が「知らない」となり、「知っている」は 26 人で約 33%となりました。認知度の低い理由としては、今回の一斉調査により、新規にアンケートを依頼した方の割合が多いことが要因と思われます。



■遠賀町空き家バンク利用意向について

遠賀町空き家バンク制度について尋ねたところ、「利用する予定はない」が 56 人と約 70%となりました。



【その他の回答】

- ・家屋が古くて居住はできないため。
- ・仏壇があり、法事等しているため。
- ・親族が使用するかもしれないため。
- ・不動産会社に売却依頼しているため。
- ・空き家バンク制度をよく知らないため。
- ・手続きが難しそうだったため。
- ・よく分からないため。

■自由回答

○管理について

- ・更地にすると固定資産税が高くなるため、取り壊しができない。(2件)
- ・遠方に住んでおり、管理業者の状況が分からない。(1件)
- ・大きな仏壇等もあって、自分の所で引き取るのは難しい。(1件)
- ・仏壇があるため、盆、正月等に行くようにしている。(1件)
- ・将来的に、自分もしくは親族が住む予定。(2件)

○利活用の意向について

- ・解体予定。(1件)
- ・不動産店に売却の依頼をする。(4件)
- ・空き家バンクを検討している。(2件)
- ・所有者が施設に入所しているため、当面現状を維持する。(2件)

○流通が進まない理由

- ・草木がひどい状態で家の中まで入れない状況になっていて、自分ではどうしていいかわからない。(1件)

○意思決定が進まない理由

- ・所有者が認知症で、決められない。(1件)
- ・相続問題で揉めている。(2件)
- ・所有者が死亡して数年経つが、相続人同士で話ができしていない。(1件)

○その他

- ・病気で倒れ、管理が難しい。(1件)
- ・隣の空き家の樹を切ってほしい。(1件)
- ・空き家を管理するために、資金補助や支援がほしい。(1件)

5. 中古住宅流通定住奨励金交付対象者の住宅取得状況

中古住宅流通定住奨励金交付対象者の住宅取得状況

中古住宅流通定住奨励金制度の概要

空き家の流通促進と、町内の定住人口の増加を図るため、中古住宅の流通に係る住宅を取得し、一定の要件を満たす人を対象に、住宅取得後に課税される土地家屋分の固定資産税相当額（15 万円を上限）を、3 年間（3 世代同居の場合は 4 年間）助成するもの。

令和 6 年度の定住促進奨励金申請者：51 人

内訳

令和 3 年 1 月～12 月住宅取得者：23 人

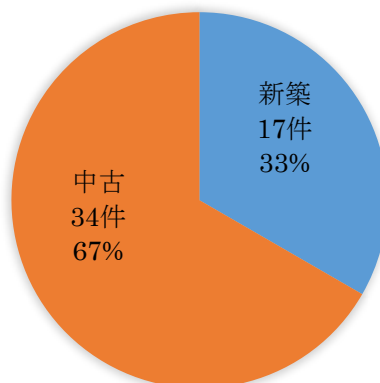
令和 4 年 1 月～12 月住宅取得者：11 人

令和 5 年 1 月～12 月住宅取得者：17 人

i) 取得した住宅の状況

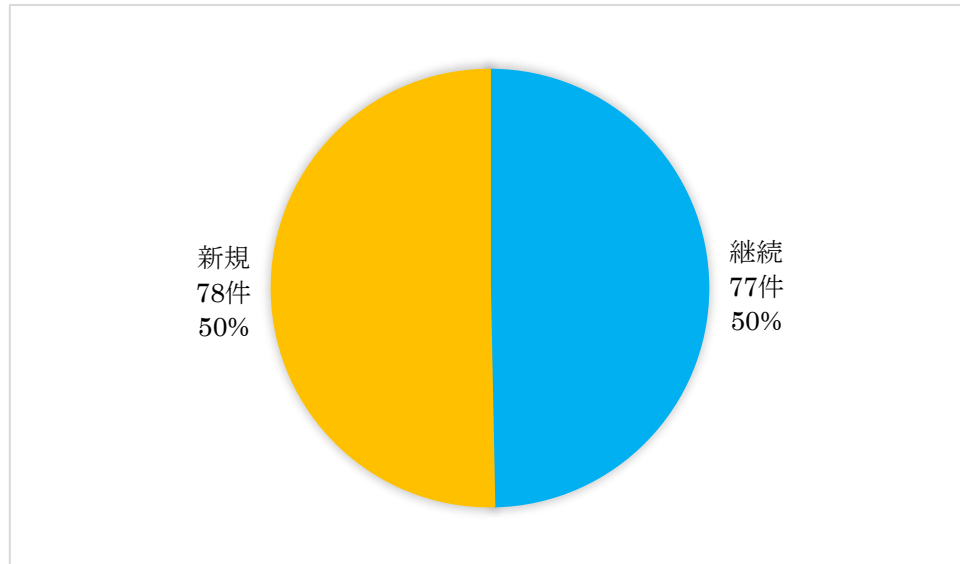
空き家をはじめとした中古住宅の流通状況について、把握を行いました。建て売り住宅もあることから、住宅建築年と住宅取得年の差が 1 年以下の場合を新築住宅、それ以上の場合を中古住宅として集計を行ったところ、以下に示すように、新築 17 件、33%、中古が 34 件、67%で合計 51 件が中古住宅の流通と定住に係る住宅取得となっています。

取得した住宅の状況（件） 【構成割合】



6. 町が把握している空き家の状況の変化

(1) 令和元年度一斉調査時に空き家であるとした住宅の流通状況

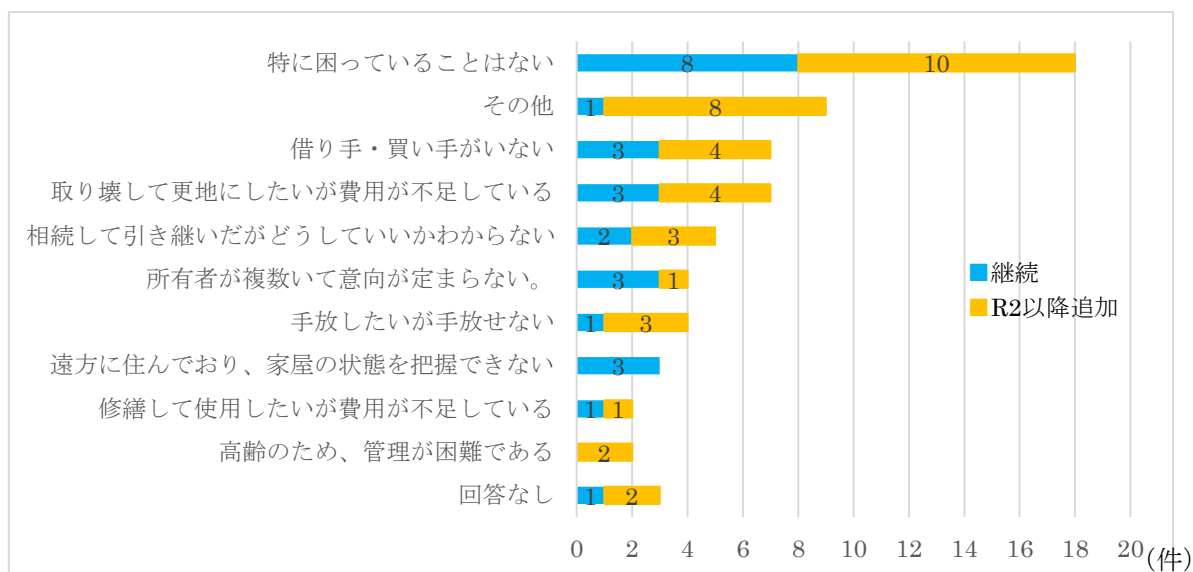


令和元年度の計画改定時に実施した空き家調査で空き家判定とした 161 件のうち、84 件が減少し、現在も引き続き空き家となっているものが 77 件となりました。新規空き家と合わせた空き家の数は 155 件となり、空き家総数は前回調査時に比べて 6 件の減少となりました。

（２）令和元年度から継続して空き家となっている空き家管理者アンケートの状況

20 ページ以降に記載している空き家管理者アンケートについて、長く空き家となっている管理者の状況を把握するため、管理上困っている点や今後の活用意向について、令和元年度から継続している空き家と令和２年度以降に新たに把握した空き家とでそれぞれ集計したところ、以下のような内訳になりました。

①本計画 P27「当該住宅の管理上困っている点（単数回答）」の内訳

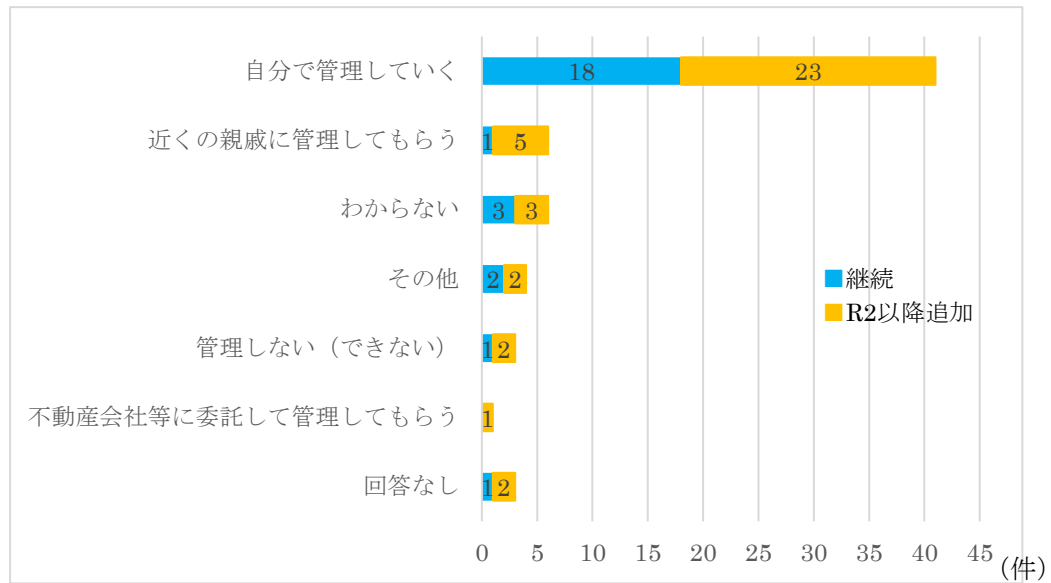


継続（R 1 から引続き空き家）：n=26

R 2 以降追加：n=38

継続５年間の空き家所有者は「特に困っていることはない」が８件占める一方で、「借り手・買い手がいない」が３件、「取り壊して更地にしたいが費用が不足している」が３件、「所有者が複数いて意向が定まらない」が３件、「遠方に住んでおり、家屋の状態を把握できない」が３件となっています。

②本計画 P28「当該住宅の今後の管理方法（単数回答）」の内訳

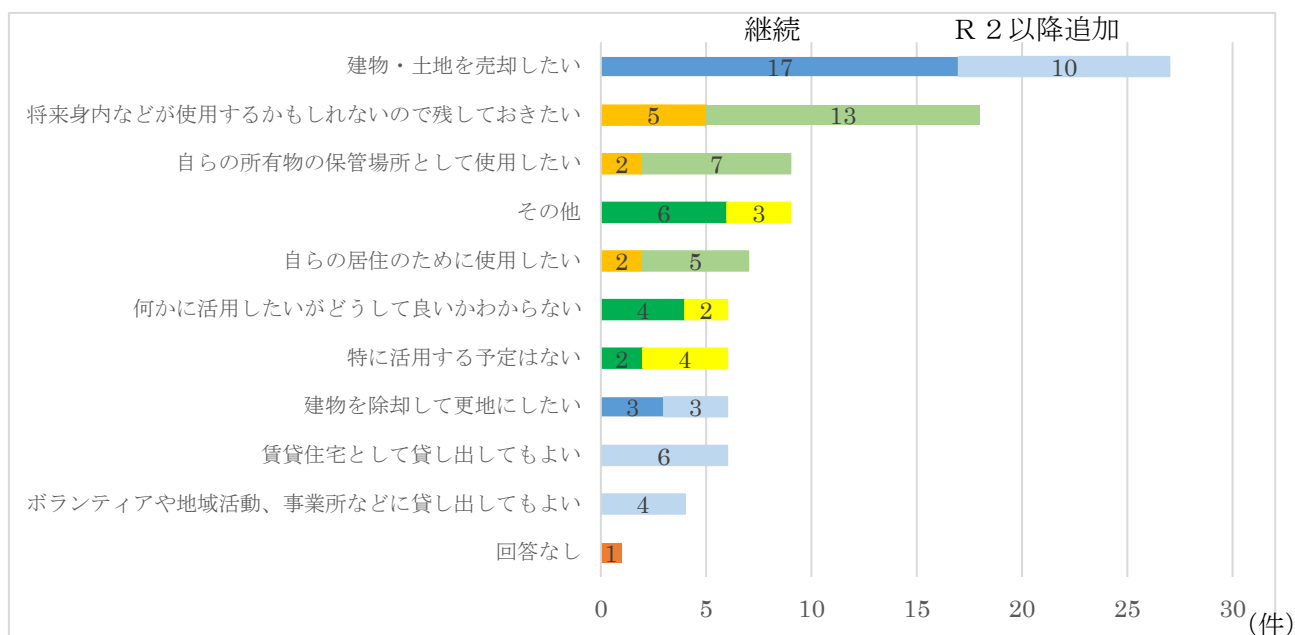


継続（R 1 から引続き空き家）：n=26

R 2 以降追加：n=38

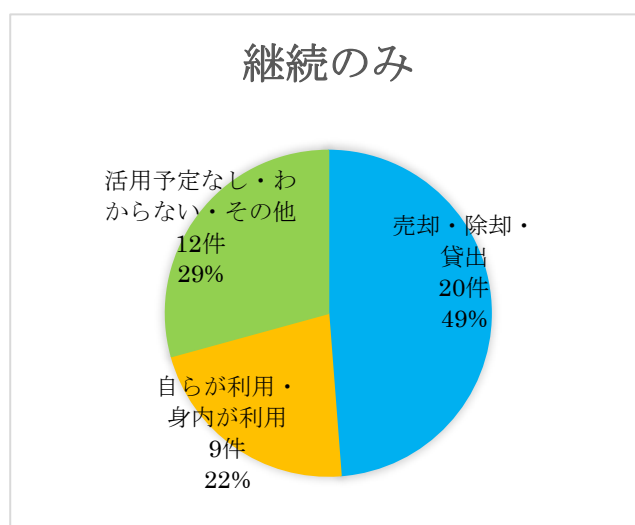
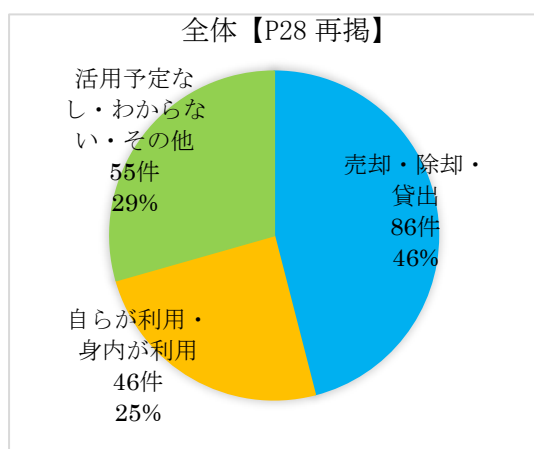
「当該住宅の今後の管理方法（複数回答）」において、「自分で管理していく」が 18 件占める一方で、「わからない」が 3 件、「管理しない（できない）」が 1 件となっています。

③本計画 P28 「当該住宅の今後の活用意向（複数回答）」の内訳



継続（R 1 から引続き空き家）：n=26

R 2以降追加：n=38

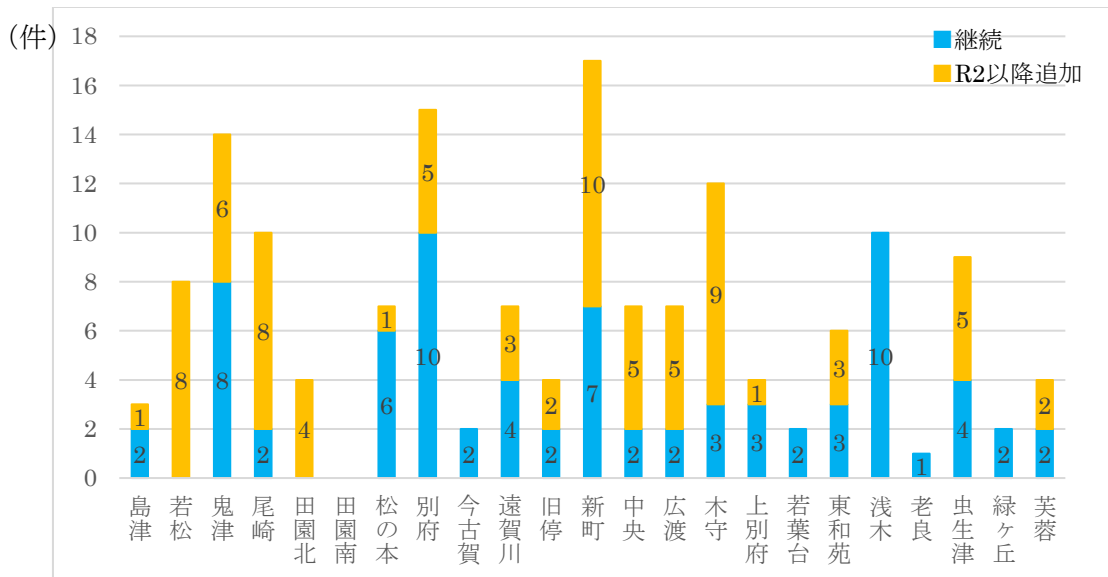


今後の活用意向において、継続では、「建物・土地を売却したい」17 件、「建物を除却して更地にしたい」3 件と流通させたい意向（青色）が全体の 49% となっています。また、5 年間継続空き家においても 12 件、29%が「活用予定なし・わからない・その他」となっています。

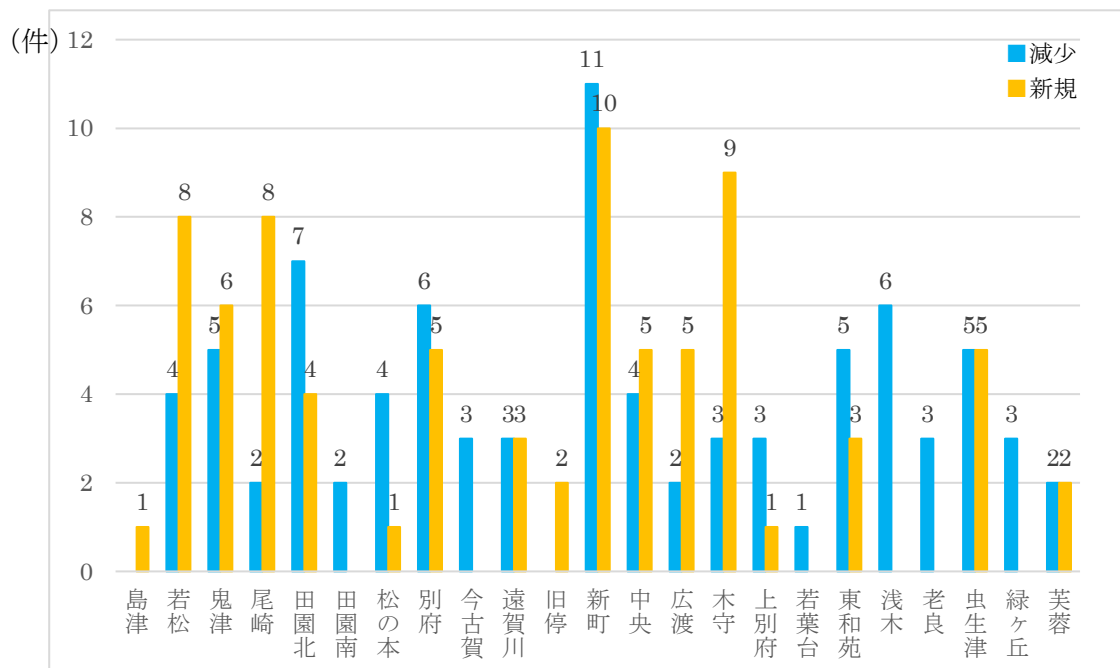
(3) 地域分布の変化

今回空き家であるとした155件について、地区ごとに新規と継続に分けて集計したところ以下になりました。

浅木、別府、鬼津、新町、松の本の順で空き家として残っている物件数が多くなっています。

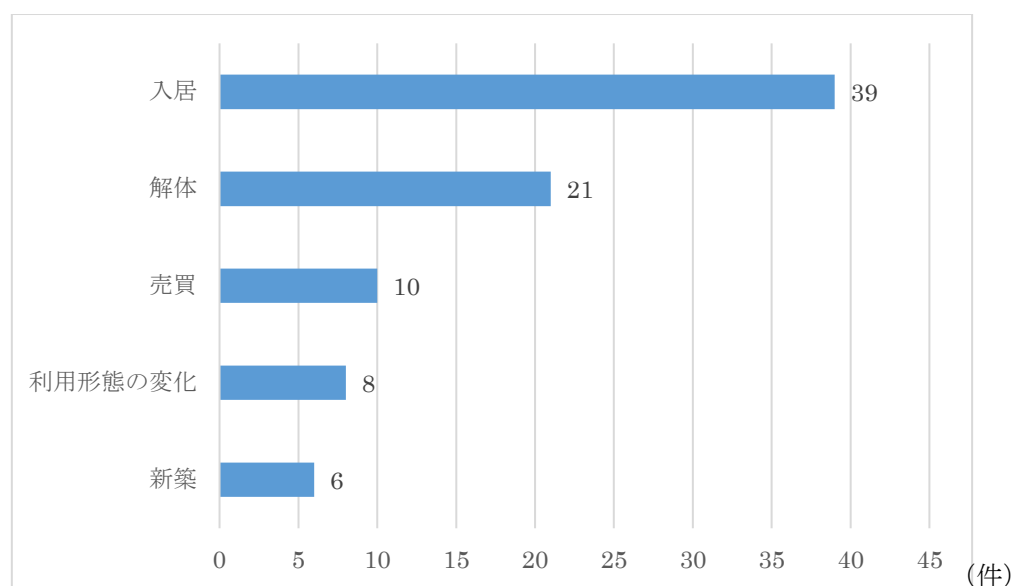


また地区ごとに令和元年度の調査時から減少した件数（青色）と、今回調査で新たに加わった件数（オレンジ色）は以下の通りとなりました。顕著な減少が見られるのが、浅木、田園北、松の本、逆に顕著な増加が見られるのが木守、尾崎、若松となっています。新町や鬼津、虫生津では、空き家の減少と、新規の発生がともに多くなっています。



（４）空き家でなくなった住宅の事由

令和元年度の調査から、今回の調査までの間に空き家でなくなった 84 件について、その事由を集計したところ、以下の通りとなりました。「入居」により空き家でなくなったものが 39 件と最も多く、次いで「解体」によるものが 21 件となっています。「入居」、「解体」、「新築」、「売買」が全体の約 9 割を占め、空き家が流通している事が分かります。



（５）町からの働きかけ

上記の空き家でなくなった家屋の内、遠賀町から不動産業者の紹介や解体業者の紹介を行ったものは文書送付 10 件、面談 3 件、電話 3 件、合計 16 件となっています。

また、遠賀町では年に 1 度、遠賀町近隣の空き家所有者に適正管理と利活用の啓発ビラ、空き家バンクの案内ビラ、空き家個別相談会の案内文書を送付しています。

苦情のあった空き家の所有者に対しては、適正管理、利活用についての文書をその都度送付しており、R 1 は 16 件、R 2 は 26 件、R 3 は 22 件、R 4 は 24 件、R 5 は 19 件、R 6 は 13 件（R 6.10 月末時点）、合計 120 件となっています。

その他、面談や電話により空き家の相談や適正管理の依頼を行っています。

7. 前期計画の空き家等の対策の実施状況について

前期計画の中で、6つの事項の実施について、ロードマップを作成していました。それらの実施状況や、今後の方向性について、まとめました。

	R 2	R 3	R 4	R 5	R 6
(1) 空き家等の調査に関する事項					
① 自治区長と空き家、特定空家等に関する情報交換					
② 老朽化が進む空き家等の定期的な点検（新規空き家の調査）					
③ 不動産業者からの情報提供	1件	1件			
(2) 所有者等による管理促進に関する事項					
① 所有者向け、地域向けの空き家対策啓発パンフレット作成					
② 空き家セミナー等の案内と合わせた管理お願い文書の送付					
③ 空き家等に関する専門家セミナー、個別相談会の継続					
④ 空き家等に関する広報特集記事の掲載					
⑤ 空き家等の管理に関する業者の情報提供					
(3) 利活用促進に関する事項					
① 空き家バンク制度の継続・活性化	2件	2件		1件	1件
② 空き家への定住支援施策の実施					
③ 司法書士や土地家屋調査士などの民間の専門家との連携					
④ 県版空き家バンク等を活用した情報発信の多様化					
⑤ 老朽した危険な空き家の解体を支援			1件		1件
⑥ 空き家解体後の固定資産税軽減措置の延長		3名		2名	2名
(4) 特定空家への措置に関する事項					
① 文書等による所有者への説明、適正管理の依頼					
② 県の特定空家の判断基準に基づく有資格者による調査					
③ 空き家等対策協議会による特定空家の判定					
④ 「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					
⑤ 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					
(5) 住民等の相談に関する事項					
① 司法書士などによる「空き家セミナー」の継続					
(6) 実施体制に関する事項					
① 関係部局の定期的な連絡体制の継続					
② 関係部局の空き家等対策協議会、専門家セミナーへの参加					

※表中の件数は達成件数

取組状況	実施状況
(1) 空き家等の調査に関する事項	
空き家情報や適正管理について情報交換した。特定空家は対象がなかった。	実施済
大雨、台風、地震などの際に巡回しており、継続する。	実施済
不動産業者からの情報提供により空き家バンクを2件登録、2件成約。	実施済
(2) 所有者等による管理促進に関する事項	
実施した。今後も継続する。	実施済
空き家専門家相談会に合わせて送付しており、継続する。	実施済
司法書士等を招いて実施しており、継続する。	実施済
実施した。今後も継続する。	実施済
必要に応じ、草刈り、剪定、修繕、解体業者の情報提供をした。	実施済
(3) 利活用促進に関する事項	
計画期間中に6件成約した。(内、不動産業者からの情報提供により2件成約)	実施済
計画期間中に49件の新規申請があった。	実施済
司法書士を招いてセミナー、個別相談会を継続実施した。	実施済
県版空き家バンク、国空き家バンクを活用し、情報発信を行った。	実施済
老朽家屋所有者の相談に応じるとともに、計画期間中に2件の解体を支援した。	実施済
計画期間中に7名の申請があった。	実施済
(4) 特定空家への措置に関する事項	
特定空家が無いため、実績なし。特定空家認定後に実施していく。	対象なし
特定空家が無いため、実績なし。特定空家認定後に実施していく。	対象なし
特定空家が無いため、実績なし。特定空家認定後に実施していく。	対象なし
特定空家が無いため、実績なし。特定空家認定後に実施していく。	対象なし
特定空家が無いため、実績なし。特定空家認定後に実施していく。	対象なし
(5) 住民等の相談に関する事項	
司法書士等を招いて、セミナー、個別相談会を継続実施した。	実施済
(6) 実施体制に関する事項	
実際の相談を通じて、連絡体制が確保されており、継続していく。	実施済
建設課長が委員となっている。継続していく。	実施済

8. 遠賀町空き家等対策計画への課題整理

(1) 空き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、全てをリアルタイムに把握するのは難しく、定期的に更新していく必要があります。

(2) 所有者等による空き家等の適正な管理の促進に関する課題

- ・ 今後も自分で管理していくと考えている所有者が多いが、所有者は高齢の人が多く、管理の継続性が懸念されます。
- ・ 定期的に訪れている所有者も多いが、樹木の繁茂などの苦情もたびたびあり、所有者の管理の質と、周辺住民と意識のギャップがあります。

(3) 空き家等の流通、利活用、除却の促進に関する課題

- ・ 利活用や処分したい時に相談できる窓口や、支援が必要です。
- ・ 住宅の解体等に費用がかかるため、流通の支障となるケースがあります。

(4) 管理不全空家に関する措置に関する課題

- ・ 管理不全空家とする基準については、福岡県の空き家作業部会で運用基準の作成が行われており、県からの情報も注視しながら、管理不全空家に関する措置を必要に応じ適正に講じていく必要があります。

(5) 特定空家に関する措置に関する課題

- ・ 特定空家とする基準については、福岡県の空き家作業部会で順次運用等の見直しが行われているため、県からの情報も注視しながら、特定空家に関する措置を必要に応じ適切に講じていく必要があります。

(6) 住民等からの空き家等に関する相談への対応に関する課題

- ・ 所有者が高齢で施設入所しているケースがあります。
- ・ 所有者は全国に散らばっており、連絡がつきにくいケースがあります。

9. 計画の方針

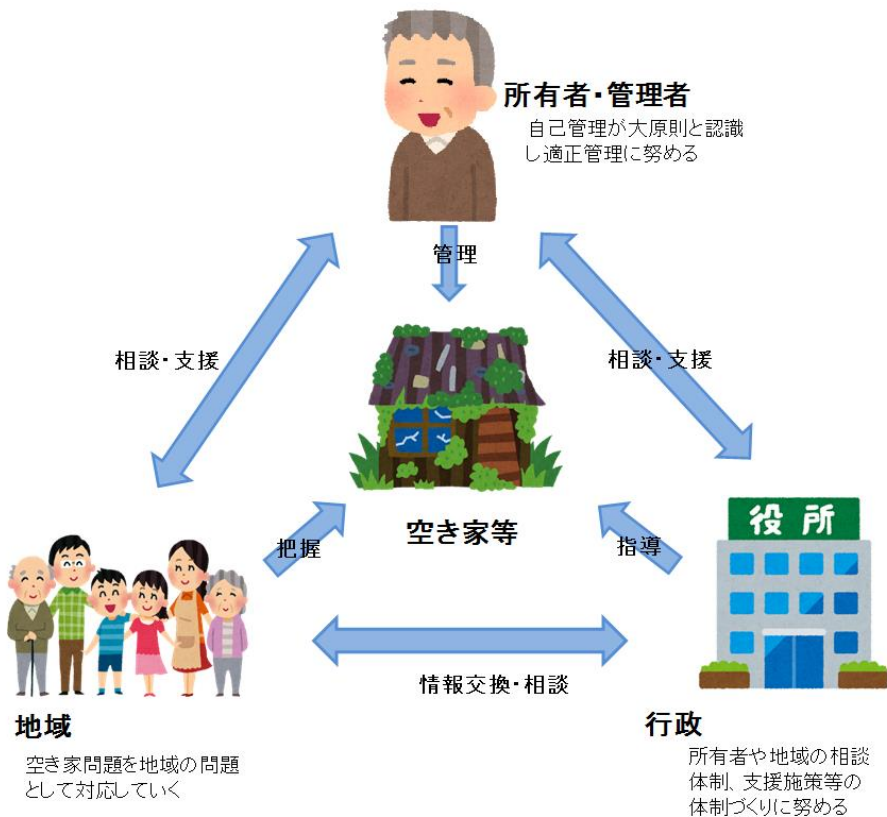
遠賀町における空き家等の状況を踏まえ、今後空き家等が増加することにより、社会的な問題や地域コミュニティの活力低下を招く危険性もあることから、第1期計画策定の際に「空き家化の予防促進」、「地域住民の安全・安心の確保」、「住宅ストックの利活用」の視点から設定した以下の基本方針を継続し、対策に取り組んでいきます。

【遠賀町空き家等対策基本方針】

「所有者」「地域」「行政」の三位一体で取り組む

空き家等は個人の資産であり、自己管理が大原則です。しかし、各所有者それぞれの事情により、個人での対応が困難なケースも見られます。空き家等は適正な管理がなされないまま放置されると、防犯上や景観上の悪影響を及ぼすなど、地域社会の問題となっており、地域社会全体で取り組んでいく必要があります。

このため、行政内部の連携はもとより、行政区などの地域コミュニティ、所有者が相互に連携を図りながら、空き家等の対策に取り組めます。



10. 主体の役割

「所有者」「地域」「行政」のそれぞれの主体が取り組むべき役割を整理します。

(1) 所有者・管理者の役割

所有者・管理者は空き家を自分の資産としてだけでなく、「地域の資産である」という認識を持ち、適切な管理を行う役割を担います。

自ら建物管理を行えない場合には、外部への管理委託などを行います。

(2) 地域の役割

地域は空き家等を放置することによって地域環境の悪化や災害・犯罪の要因ともなりうることから、「地域の資産」として認知し、空き家に対し、速やかに適切な対応を行えるよう、地域活動などを通じ、空き家等の情報（数、場所等）を把握する他、行政と定期的に情報交換を行い、空き家等についての情報の共有を行います。

地域へ悪影響を与えるものについては、行政への対応を依頼します。

(3) 行政の役割

行政は空き家等の所有者・管理者に対し、建物の状況や地域の意向等を伝え、適切な管理を促していく役割を担います。

地域住民に対しても、空き家セミナーなどを開催し、空き家等が引き起こす問題や誰もが空き家の所有者となりうる点を理解し、意識の共有を図る他、地域で空き家等の問題に取り組めるよう支援します。また、自治区長などと空き家の状況についての情報交換を行います。

空き家の相談に関する専門家の個別相談会を実施し、空き家の利活用に関する対応を行うとともに、空き家の管理者が特定できないなど、所有者の対応が困難な案件で、地域への悪影響を与えるものについて対応し、支援します。

11. 空き家等の対策について

（１）空き家等の調査に関する事項

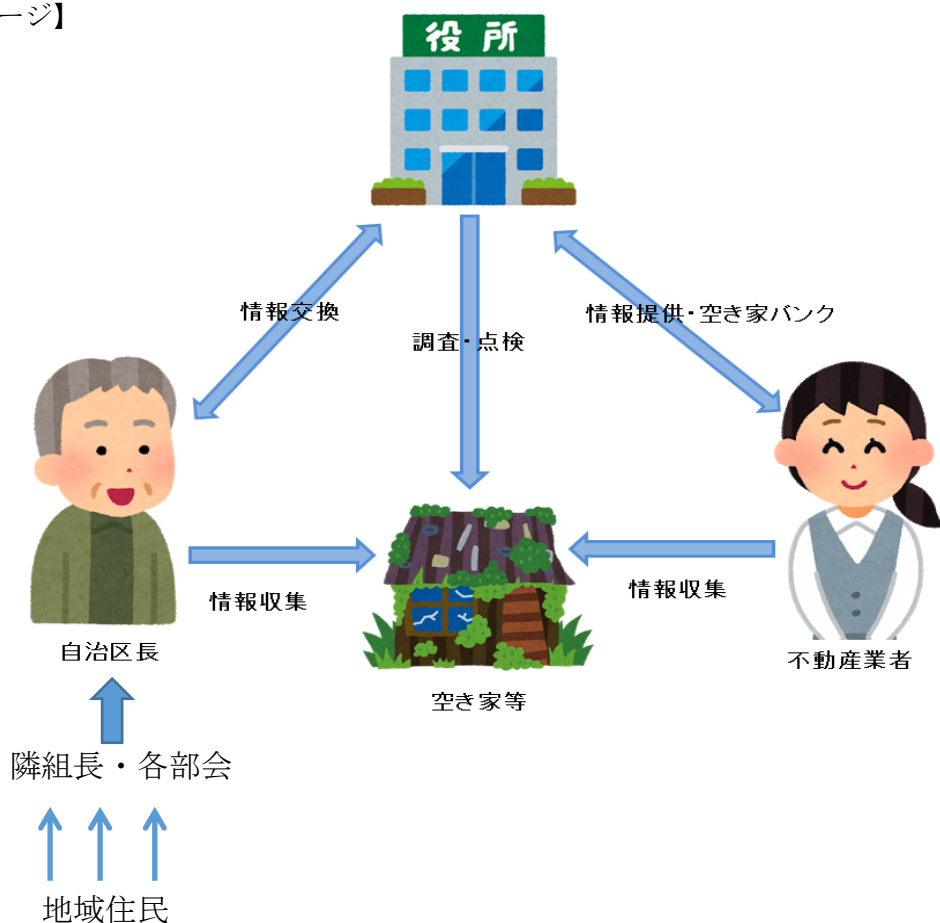
空き家等の状況は、所有者の動向、自然災害等の影響などにより日々刻々と変化しています。変化の早い空き家等の状態を把握するためには、地域と行政が協力し、連携していくことが必要不可欠です。

そのため、遠賀町では、各自治区長がとりまとめた自治区内の情報提供を受ける体制をとっています。また、不動産業者等からも情報提供を受ける体制についても継続し、空き家等の情報を随時更新していく体制を充実していきます。また、老朽化が進んでいる空き家等については定期的な点検、新規の空き家については、現地確認、老朽度調査を実施し、状況の把握に努めます。

【具体的な施策】

- ① 自治区長と空き家、特定空き家等に関する情報交換
- ② 老朽化が進む空き家等の定期的な点検（新規空き家の調査）
- ③ 不動産業者からの情報提供

【イメージ】



司法書士等の専門家を招きセミナーや個別相談会を開催することで、空き家の管理について啓発を継続していきます。

【具体的な施策】

- ① 空き家セミナー等の案内と合わせた管理お願い文書の送付
- ② 空き家等に関する専門家セミナー、個別相談会の継続
- ③ 空き家等に関する広報特集記事の掲載

誰でも空き家の所有者又は管理者(「所有者等」)になる可能性はあります!!

●ケース1
一人暮らしをしていた高齢の親が他界したことに伴って

●ケース2
親(養子)がなくなり、実家を相続すること

(その他)
・転居になり、家族で引っ越すこと。
・維持管理が大変なのでマンションへ引越した。
など様々な要因により、**誰でも空き家の所有者等になる可能性があります。**

放置
してある

こうなる前に

上図の状態になり、近所や関係者の迷惑となる場合、法に違つて対応がとれます。(※詳しくは次のページをご覧ください。)

県建築指導課パンフレット

（３）利活用促進に関する事項

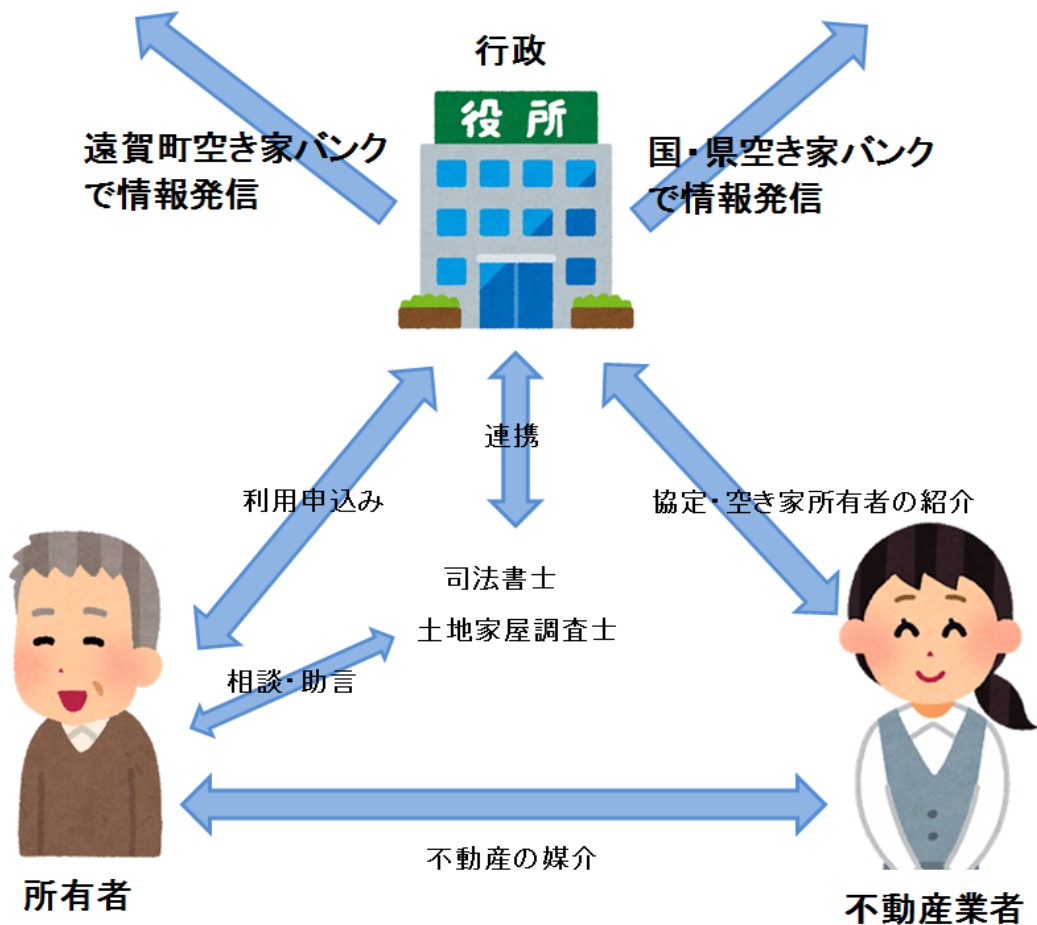
空き家の減少数（p 33）や空き家でなくなった住宅の事由（p 38）でも表れているとおり、中古住宅の流通、空き家跡地への住宅新築も見られます。売却や賃貸の意向のある所有者に対し、空き家の流通や空き家バンク制度の周知を行うとともに、さまざまな定住支援施策や家屋解体後も固定資産税の軽減措置を延長することで、市場への流通を促し、利活用を進めていきます。

また、老朽した危険な空き家の所有者の相談に応じるとともに、解体を支援します。

【具体的な施策】

- ① 空き家バンク制度の継続・活性化
- ② さまざまな定住支援施策の実施
- ③ 国、県版空き家バンク等を活用した情報発信の多様化
- ④ 老朽した危険な空き家の解体の支援。
- ⑤ 空き家解体後の固定資産税軽減措置の延長

【空き家利活用イメージ】



（４）管理不全空家への措置に関する事項

そのまま放置すれば特定空家等に該当する恐れのある空家等を管理不全空家等と位置づけ、適切な対応を行います。

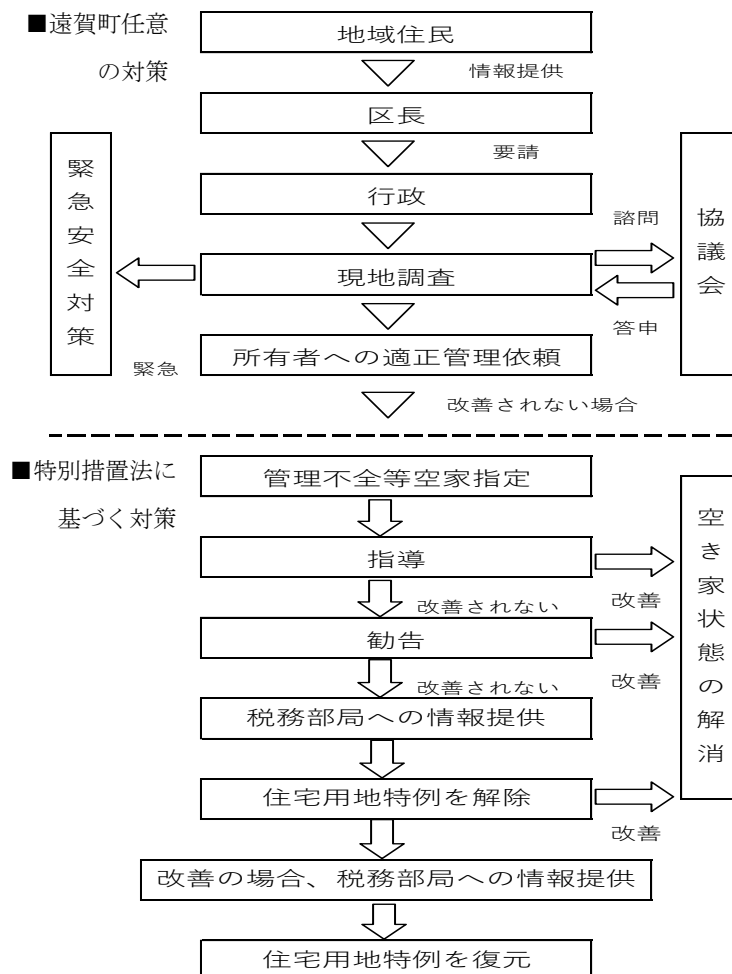
管理不全空家等の認定については、地域住民等の意見を踏まえた区長からの要請を受け福岡県空家対策協議会の作業部会の判断基準に基づく現地調査、第三者による空き家等対策協議会で検討します。

所有者に対し、適正管理の依頼を行っても改善が見られない場合は「空家等対策の推進に係る特別措置法」の基づく措置を行います。勧告を受けた管理不全空家等は、固定資産税の住宅用地特例（１／６等に減額）を解除します。

【具体的な施策】

- ① 文書等による所有者への説明、適正管理の依頼
- ② 県の管理不全空家の判断基準に基づく調査
- ③ 空き家等対策協議会による管理不全空家の判定
- ④ 「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

【管理不全空家等対策の流れ】



(5) 特定空家への措置に関する事項

地域環境の悪化や災害、犯罪の要因となりうる特定空家に対しては、建物の老朽化状況や地域・所有者の状況等を踏まえながら、適切な対応を行います。

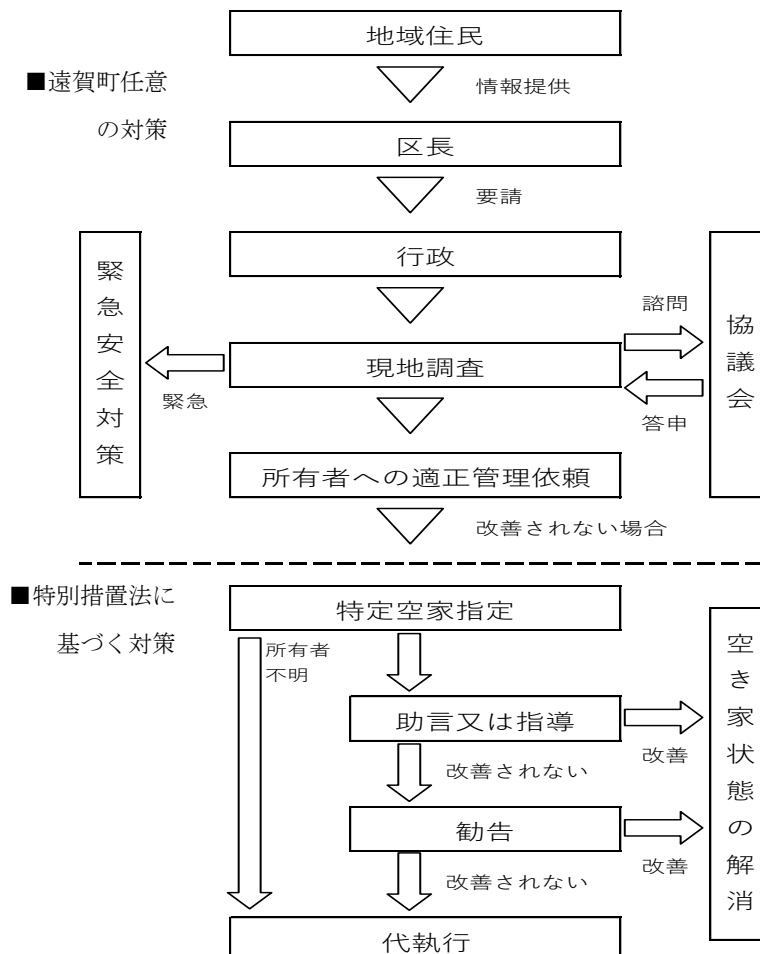
特定空家の認定については、地域住民等の意見を踏まえた区長からの要請を受け、福岡県の特定空家の判断基準に基づく建築士などの有資格者による現地調査、県の作業部会の判断基準も参考とし、第三者による空き家等対策協議会で検討します。

所有者に対し、適正管理の依頼を行っても、改善が見られない場合は、「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づく措置を行います。

【具体的な施策】

- ① 文書等による所有者への説明、適正管理の依頼
- ② 県の特定空家の判断基準に基づく有資格者による調査
- ③ 空き家等対策協議会による特定空家の判定
- ④ 「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
- ⑤ 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

【特定空家対策の流れ】



(6) 住民等の相談に関する事項

空き家所有者からの相談では、空き家の流通の件、空き家の管理の件が大半を占めています。

売却や賃貸の意向のある所有者に対しては、不動産業者や空き家バンクを活用していただき、流通を促進していくとともに、権利関係等で流通に至っていない物件も見られることから、司法書士等の専門家を招いたセミナー、個別相談を実施し、空き家の所有者等が必要に応じ相談できる体制を継続していきます。

草木の管理等の空き家の管理については、適正管理を促すとともに必要に応じ、商工会や、町内事業者の紹介を行います。

【具体的な施策】

- ① 司法書士等による「空き家セミナー」、「個別相談会」の継続
- ② 空家等の管理、解体、売買に関する相談対応、業者紹介

【専門家相談会案内】

空き家に関する 専門家相談会

空き家の管理でお困りの人、近所の空き家でお困りの人などを対象に、司法書士を招いての相談会を開催します。

●とき 令和6年2月1日(木)

午後1時30分～午後4時

※相談時間は、一人当たり30分です。

●ところ 遠賀町中央公民館 クラブ室

●対象

- ▽空き家を所有している人、所有する予定の人
 - ▽近所の空き家でお困っている人
 - ▽空き家の相談を受けている人(区長・民生委員など)
- ※町外に住んでいる人が、町外の空き家に対して相談することはできません。

●定員 10人(先着順)

●費用 無料

●持ってくるもの 空き家の状況が分かる資料など

●申込方法

電話または都市計画課窓口で申し込んでください。

※申し込みの際に、相談したい内容をお伝えください。

●申込期間

令和5年12月25日(月)～令和6年1月24日(水)

※土日、祝日、年末年始の閉庁日(12月29日～1月3日)を除きます。

●申し込み・問い合わせ

遠賀町役場 都市計画課 都市計画係
電話 093-293-1317



【空き家バンクチラシ】

遠賀町空き家バンクに 登録しませんか

空き家バンクとは...

遠賀町の空き家の売却や賃貸を希望する所有者に、町と協定書を締結した不動産業者(協定事業者)を紹介するとともに、町に登録された物件情報をホームページ等で発信することで、空き家の流通を支援するための制度です。

空き家バンクのイメージ



町内の空き家を売りたい(貸したい)場合

- | | |
|---|---|
| 【1】空き家バンクの利用申請
①空き家バンク利用申請書
②空き家登録カード
③登録する建物及び土地の登記事項証明書
を町に提出します。 | 【2】町から協定事業者を紹介
・協定事業者は、【1】の書類を受け取ります。
・町から協定事業者へ、空き家の紹介に係る協力依頼を行います。
・協定事業者から契約時の連絡が来ります。 |
| 【3】物件の調査、協定事業者との契約
・協定事業者による物件の調査。
・協定事業者と専属選任または選任媒介契約を締結します。 | 【4】空き家バンクへの登録申請
④空き家バンク登録申請書
⑤空き家バンク登録カード
を町に提出します。 |
| 【5】空き家バンク登録、公開
・町の審査後、「空き家バンク登録完了(不明)通知書」が届きます。(登録完了)
・空き家の登録情報が、町のホームページ等で公開されます。 | 【6】希望者との交渉・契約
・購入(賃貸)希望者との交渉は、協定事業者が行います。
・申し込みがあった場合は、協定事業者が所有者等と連絡調整し、媒介を行います。 |
- 《注意》
・初回は、空き家の売買・賃貸に関する交渉・契約の媒介行為には、一切関与しません。
・契約等に係る紛争等についても、当事者間で解決してください。
・空き家バンクへの登録は無料ですが、協定事業者による仲介については、仲介手数料が発生します。
※詳しい内容は、遠賀町HP(<https://www.town.oga.lg.jp/soshiki/12/1357.html>)をご覧ください。
●申し込み・問い合わせ 遠賀町役場 都市計画課 都市計画係 電話:093-293-1317

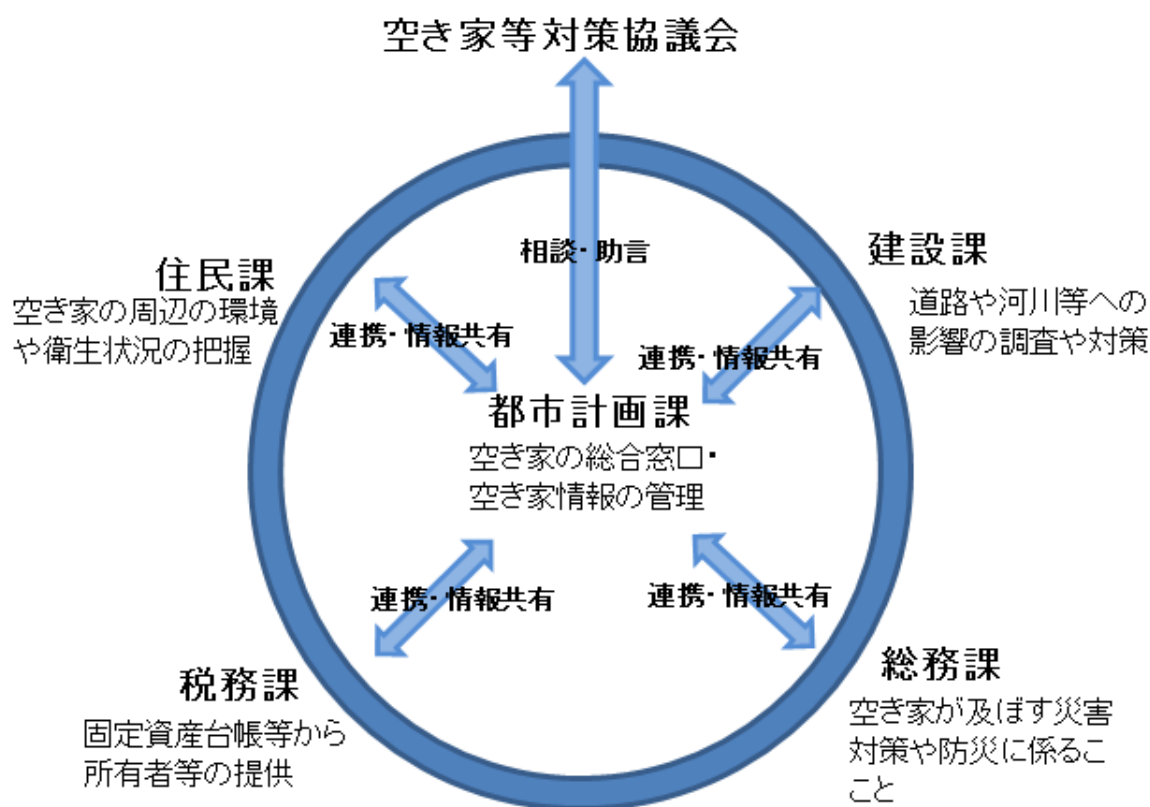
（７）実施体制に関する事項

空き家等の施策を実施するためには、都市計画課や住民課、税務課、建設課、総務課などの連携が必要となります。これまでの空き家対策を通じて、協力体制が構築されています。今後も空き家の専門家相談会の中で各担当部局の相談する場を設け、職員全体のスキルアップを図ります。

【具体的な施策】

- ① 関係部局の定期的な連絡体制の継続
- ② 関係部局の空き家等対策協議会、専門家セミナーへの参加

【各課・協議会連携イメージ】



12. 計画のロードマップについて

本計画の中で、7つの事項の実施について、ロードマップを作成しました。

	R 7	R 8	R 9	R 10	R 11
(1) 空き家等の調査に関する事項					
① 自治区長と空き家、特定空き家等に関する情報交換					
② 老朽化が進む空き家等の定期的な点検（新規空き家の調査）					
③ 不動産業者からの情報提供					
(2) 所有者等による管理促進に関する事項					
① 空き家セミナー等の案内と合わせた管理お願い文書の送付					
② 空き家等に関する専門家セミナー、個別相談会の継続					
③ 空き家等に関する広報特集記事の掲載					
(3) 利活用促進に関する事項					
① 空き家バンク制度の継続・活性化					
② さまざまな定住支援施策の実施					
③ 国、県版空き家バンク等を活用した情報発信の多様化					
④ 老朽した危険な空き家の解体を支援					
⑤ 空き家解体後の固定資産税軽減措置の延長					
(4) 管理不全空き家への措置に関する事項					
① 文書等による所有者への説明、適正管理の依頼					
② 県の管理不全空き家の判断基準に基づく調査					
③ 空き家等対策協議会による管理不全空き家の判定					
④ 「空き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					
(5) 特定空き家への措置に関する事項					
① 文書等による所有者への説明、適正管理の依頼					
② 県の特定空き家の判断基準に基づく有資格者による調査					
③ 空き家等対策協議会による特定空き家の判定					
④ 「空き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					
⑤ 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					
(6) 住民等の相談に関する事項					
① 司法書士等による「空き家セミナー」、「個別相談会」の継続					
② 空き家等の管理、解体、売買に関する相談対応、業者紹介					
(7) 実施体制に関する事項					
① 関係部局の定期的な連絡体制の継続					
② 関係部局の空き家等対策協議会、専門家セミナーへの参加					