

# 芳賀町空家等対策計画

(第2期計画 令和8年～令和17年)

令和2年3月  
(令和8年3月改定)  
芳賀町

# 目次

---

第1章 計画の趣旨 .....	1
1 改定の背景と目的 .....	1
2 計画の位置づけ .....	2
3 国・県・町の役割 .....	2
4 計画の期間 .....	3
5 対象とする地区 .....	3
6 対象とする空家等 .....	3
■ 用語の定義 .....	4
第2章 現状と課題 .....	5
1 人口・世帯等の状況 .....	5
(1) 人口の推移・将来推計 .....	5
(2) 3区分人口の推移 .....	6
(3) 世帯数の推移 .....	6
(4) 住宅数の推移 .....	7
(5) 住宅の建築年数の推移 .....	7
2 空家等実態調査 .....	8
(1) 調査方法 .....	8
(2) 調査結果 .....	8
3 空家等所有者意向調査結果 .....	11
(1) 建物を利用していない期間 .....	11
(2) 建物を利用しなくなった経緯 .....	11
(3) 建物を利用しないままとしている理由 .....	11
(4) 建物の維持管理の頻度 .....	11
(5) 建物の管理で困っていること .....	11
(6) 空家等の今後の活用について .....	11
(7) 町の空家等有効活用に対する助成制度について .....	11
4 芳賀町で考えられる政策課題 .....	12
5 政策課題の背景 .....	13
(1) 所有者等に関すること .....	13
(2) 地域に関すること .....	14
(3) その他 .....	14
第3章 空家等に関する対策の基本方針 .....	15
第4章 空家等対策の具体的な取り組み .....	16
1 予防対策の推進 .....	16
(1) 空家等の発生または増加の抑制 .....	16
(2) 所有者等への情報提供 .....	16
(3) すべての住民への啓発 .....	16

(4) 相続・登記に関する情報提供.....	17
(5) 住民等からの空家等に関する相談への対応 .....	17
2 利活用の促進 .....	18
(1) 既存住宅の有効活用のための支援制度や相談体制の充実.....	18
(2) 空家等の利活用の促進 .....	18
3 適正管理の推進 .....	18
(1) 所有者による管理責任の原則.....	18
(2) 所有者等の特定が困難な場合の対応.....	19
(3) 財産管理制度の活用.....	19
(4) 関係部署、関係団体、地域組織との連携.....	19
(5) 空家等管理活用支援法人.....	19
4 管理不全の解消 .....	20
(1) 管理不全空家等への対応.....	20
(2) 特定空家等への対応.....	20
第5章 計画の推進 .....	21
1 成果指標 .....	21
2 進行管理 .....	21

< 参考資料 >

「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  
 管理指針、管理不全空家の参考基準  
 管理不全空家・特定空家の参考基準

# 第 1 章 計画の趣旨

---

## 1 改定の背景と目的

人口減少や既存の住宅等の老朽化、社会的ニーズの変化及び産業構造の変化に伴い、空家等が年々増加しています。これらの中には、適切な管理が行われていない結果として安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の悪化など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り、今後、空家等の数がさらに増加すれば、問題が一層深刻化することが懸念されています。

このような中、空家等がもたらす問題に総合的に対応するための施策の充実を図るため、「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。）が、平成 27 年 5 月 26 日に施行されました。その後、令和 5 年 6 月 14 日に「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 年法律第 50 号）」が公布され、同年 12 月 13 日から同法による改正後の空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という。）が施行されました。

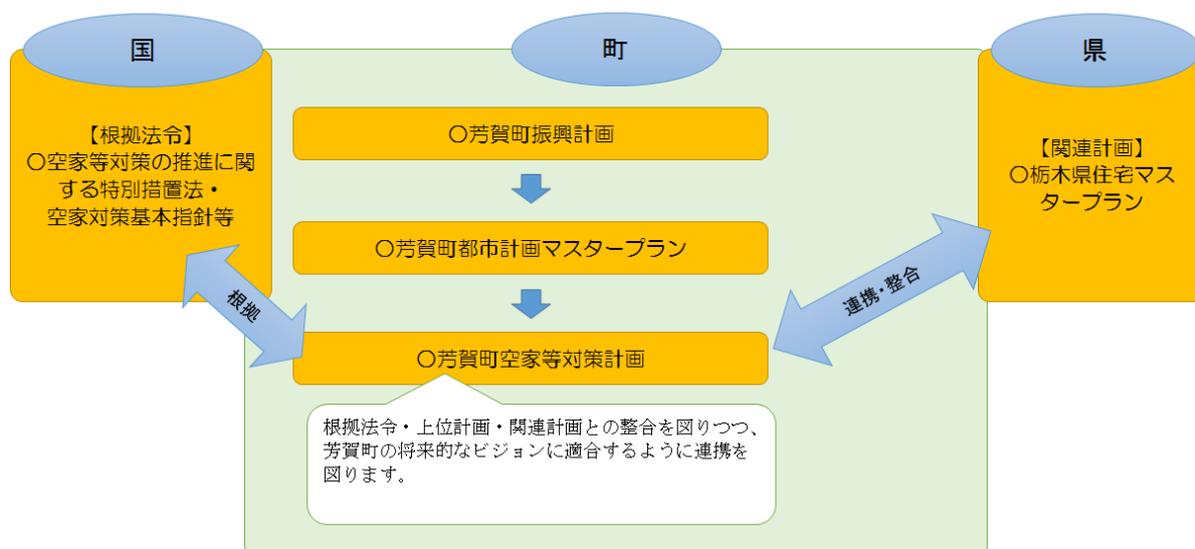
改正された法では、増加し続ける空家等の老朽化・深刻化を防ぐため、「活用拡大」「適正管理の確保」「特定空家の除却」を一体的に推進し、地域住民の生活環境の保全と空家等の流通・利活用を促進することを目的としています。また、所有者に対して、これまで以上に「管理責任」を明確に求めています。

改正前からの特定空家等への対応に加え、「管理不全空家等」及び「空家等管理活用支援法人」等の項目について追加されたこと等から現計画を見直し、計画期間を令和 17 年度までとする第 2 期計画として改定するものです。

本計画は、これらの背景を踏まえ本町における空家等対策の推進を図ることにより、町民の安全・安心な生活環境を確保するとともに、地域社会の活性化に寄与することを目的とします。

## 2 計画の位置づけ

本計画は、法第7条の規定に基づき、本町の空家等に関する取り組みを総合的かつ計画的に実施するための基本計画として策定するもので、芳賀町振興計画、芳賀町都市計画マスタープランの下に位置づけされるものです。



## 3 国・県・町の役割

空家対策は、本町が主体となり実施するものですが、国の制度・財政支援、県の広域的支援及び専門的助言を活用しながら、相互に連携しながら推進を図ります。

### 国の役割

- ・ 空家等対策に関する基本的な方針を策定し、法改正を通じて全国的な指針を示す。
- ・ 市区町村への支援や、関連法令（建築基準法など）の特例措置を提供し、活用の促進を後押しする。

### 県の役割

- ・ 市町村が実施する空き家対策に関する情報の提供や、専門的な助言、指導を行う。
- ・ 市町村間の連携が必要な課題に対応し、市町村が単独では実施困難な支援体制の構築をバックアップする。

### 町の役割

- ・ 空家対策計画の作成、実態調査、所有者情報の適正管理、物件の特定を行う。
- ・ 空家等の発生予防、利活用の促進、適切管理の促進、管理不全の解消を行う。

## 4 計画の期間

本計画は、本町の空家等の問題に関する根本的解決に向けて中長期的に取り組むべきものです。その一方で、直面する課題に対しては速やかに対策を講じていく必要もあるため、計画期間は令和8年度から令和17年度までの10年間とします。なお、社会状況の変化や計画の進捗状況を検証し、その結果を踏まえ中間年を目途に計画の見直しを行うこととします。

計画名	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16	R17
振興計画	第6次 H28～R5				第7次 R6～R17											
都市計画 マスタープラン	H28改定								次期プラン R10～R21							
空家等対策計画	第1期計画 R2～R7						第2期計画 R8～R17									

## 5 対象とする地区

本計画の対象地区は、空家等が町内全域に分布しているため、町内全域とします。

なお、重点的に対策を実施する地区（空家等活用促進区域）を定める必要が生じた場合は、これを定めることができることとします。

## 6 対象とする空家等

本計画の対象は、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」、法第13条第1項に規定された「管理不全空家等」とします。

## ■ 用語の定義

### 「空家等」

建築物<sup>※1</sup>又はこれに附属する工作物<sup>※2</sup>であって、居住その他の目的で概ね1年を通して使用されていないもの及びその敷地（立木その他の土地に定着するものを含む。）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。

※1：建築基準法第2条第1項の「建築物」で、それに付随する建築設備、門扉等を含む

※2：看板等で建築設備、門扉以外のもの

### 「特定空家等」

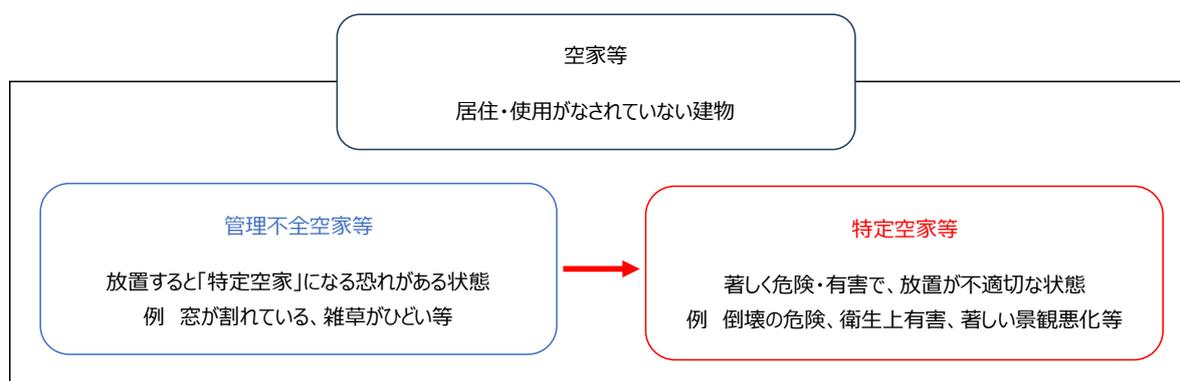
次のいずれかの状態にあると認められる「空家等」をいいます。

- (1) 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がある状態
- (2) そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれがある状態
- (3) 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
- (4) 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

### 「管理不全空家等」

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」をいいます。

（関係性のイメージ図）

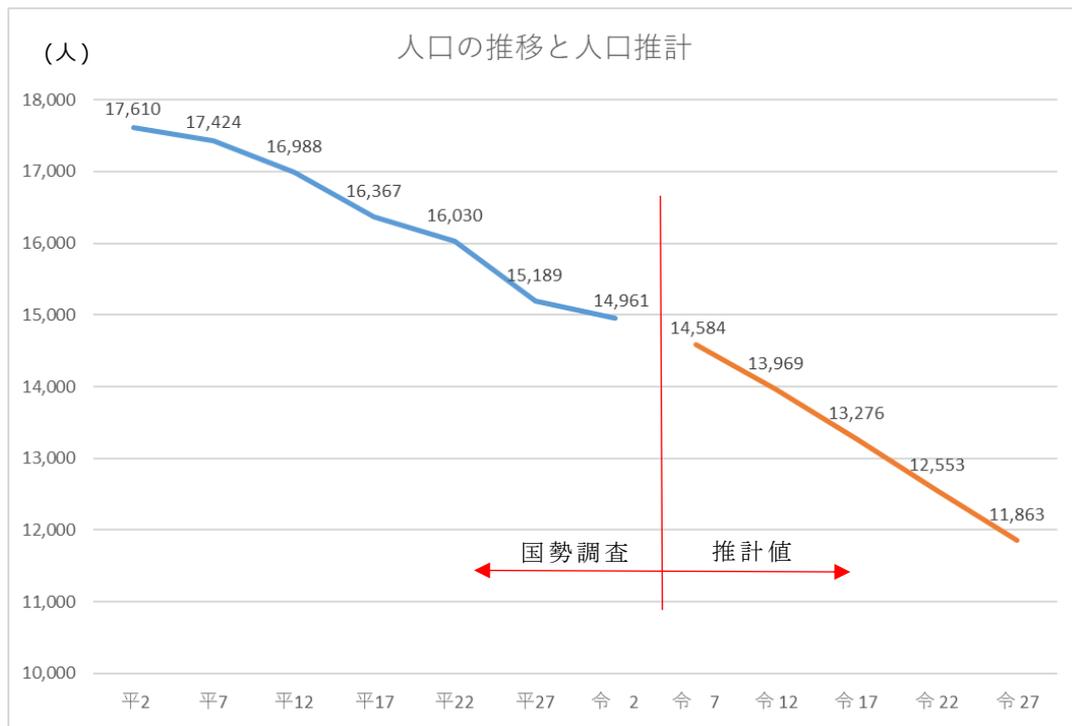


## 第2章 現状と課題

### 1 人口・世帯等の状況

#### (1) 人口の推移と人口推計

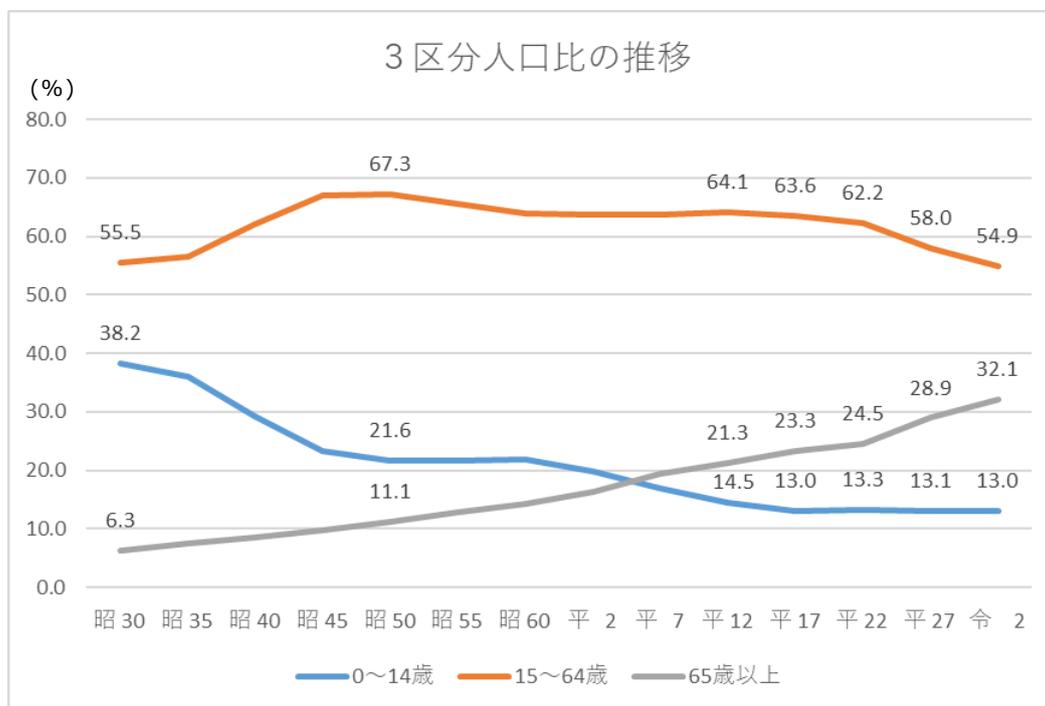
平成2年以降、減少が続いています。国立社会保障・人口問題研究所が公表した将来人口推計によると、令和27年には約11,900人となる見込みです。



出典：国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所 将来人口推計

## (2) 3区分人口比の推移

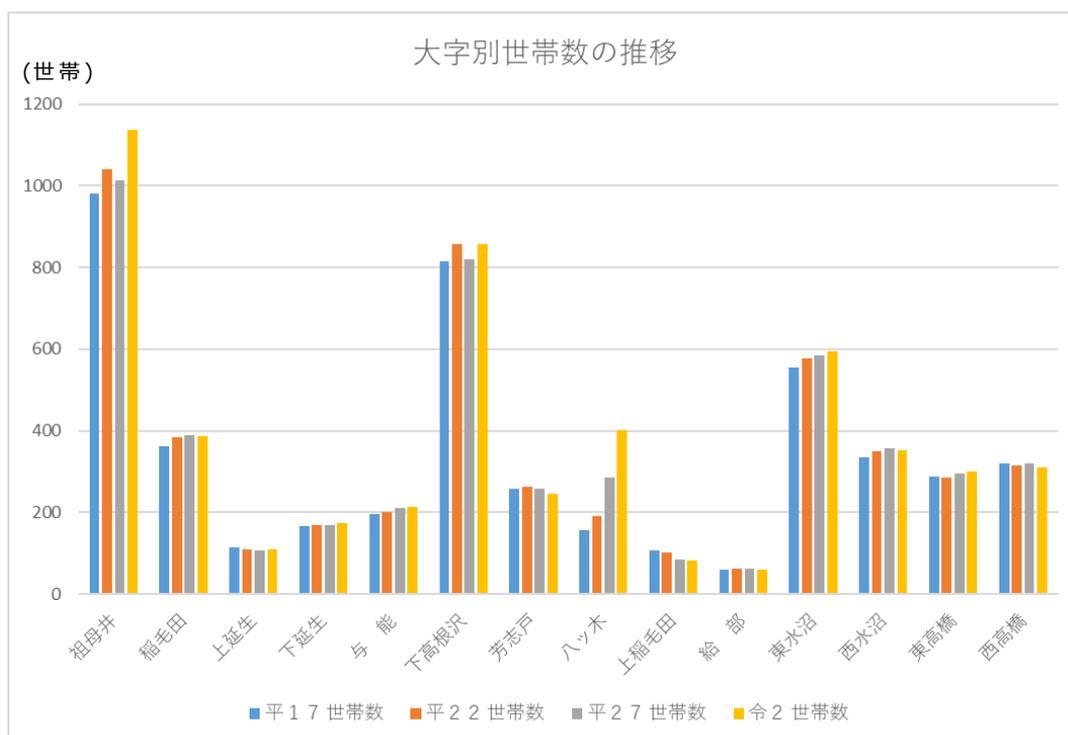
0～14歳（年少人口）及び15～64歳（生産年齢人口）が減少し、65歳以上（老年人口）が増加しています。



出典：国勢調査

## (3) 世帯数の推移

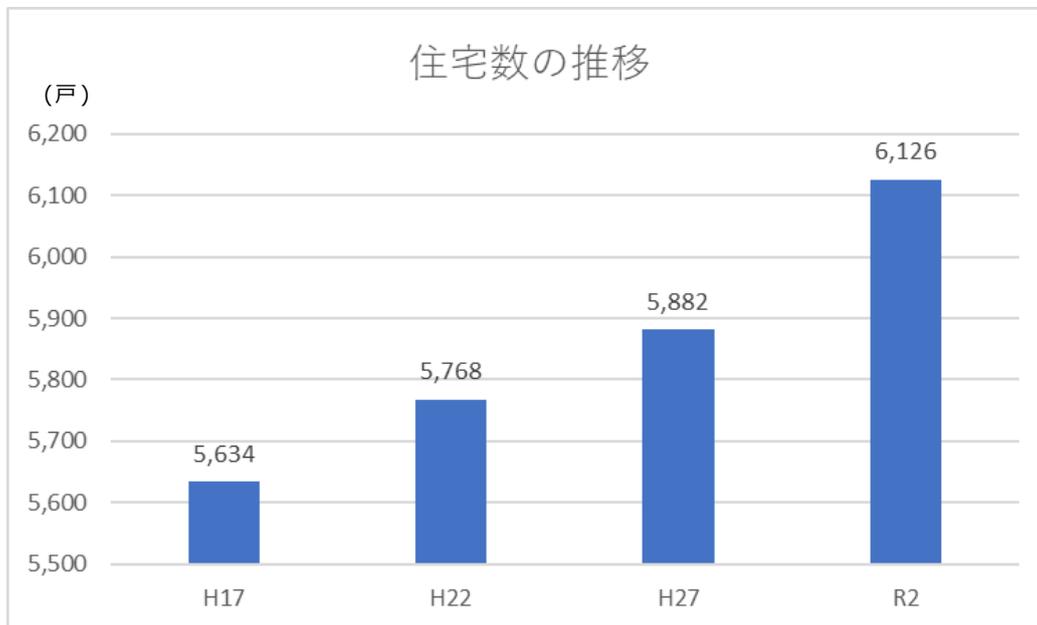
町全体の世帯数は増加していますが、大字別では増減に違いが見られます。



出典：国勢調査

#### (4) 住宅数の推移

住宅数は増加しています。平成17年は5,634戸でしたが、令和2年には6,126戸となっています。

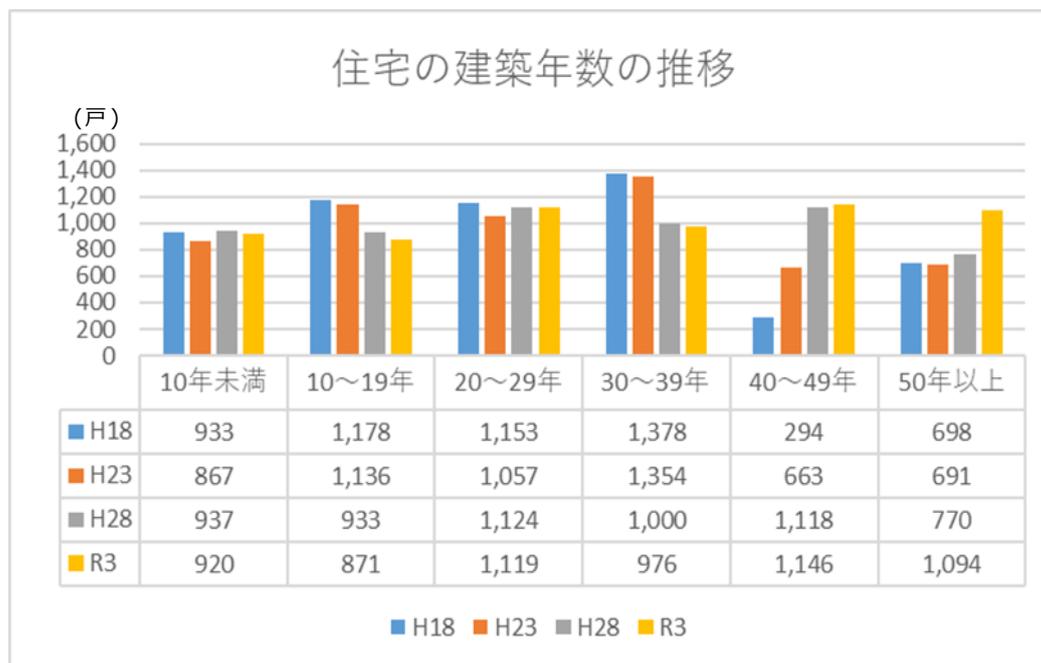


出典：町資料

世帯数と比較すると、住宅総数が世帯数よりも多い状況で、空家等が発生する構造になっています。

#### (5) 住宅の建築年数の推移

建築年数40年以上の建物が増加しています。



出典：町資料

## 2 空家等実態調査

### (1) 調査方法

ア 調査範囲

町内全域

イ 調査期間

令和5年度から令和6年度まで

ウ 調査方法

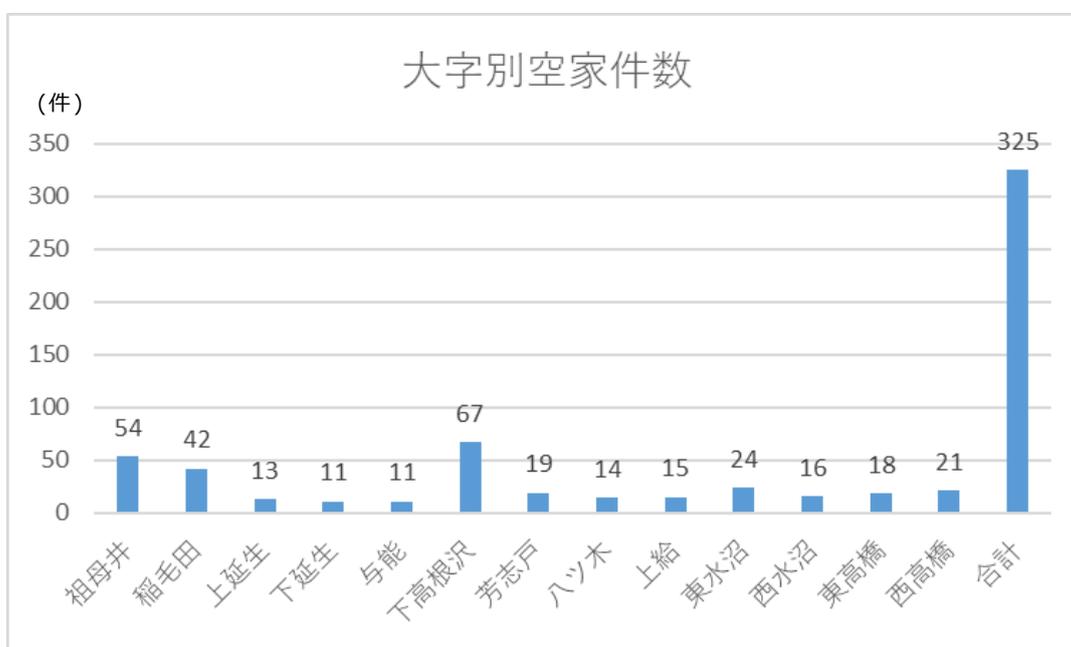
「地方公共団体における空家調査の手引き ver.1（平成24年6月、国土交通省住宅局）」に例示されている現地調査項目を参考に調査項目を設定し、現地にて対象物件（※1）を調査しました。

エ 調査項目

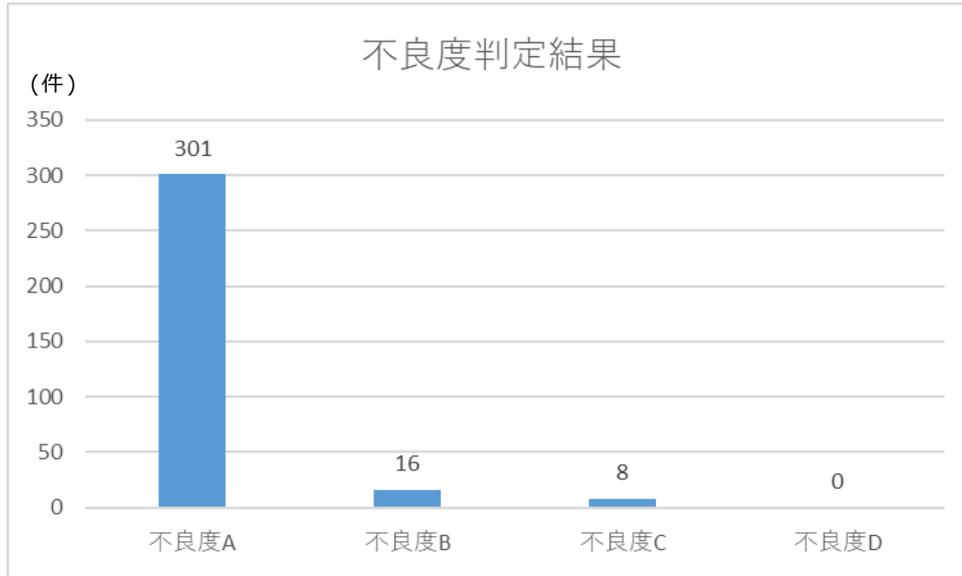
居住状況、外観、不良度判定、環境等

※1 対象物件は、過年度の空家等実態調査結果及び水道休止情報で抽出

### (2) 調査結果



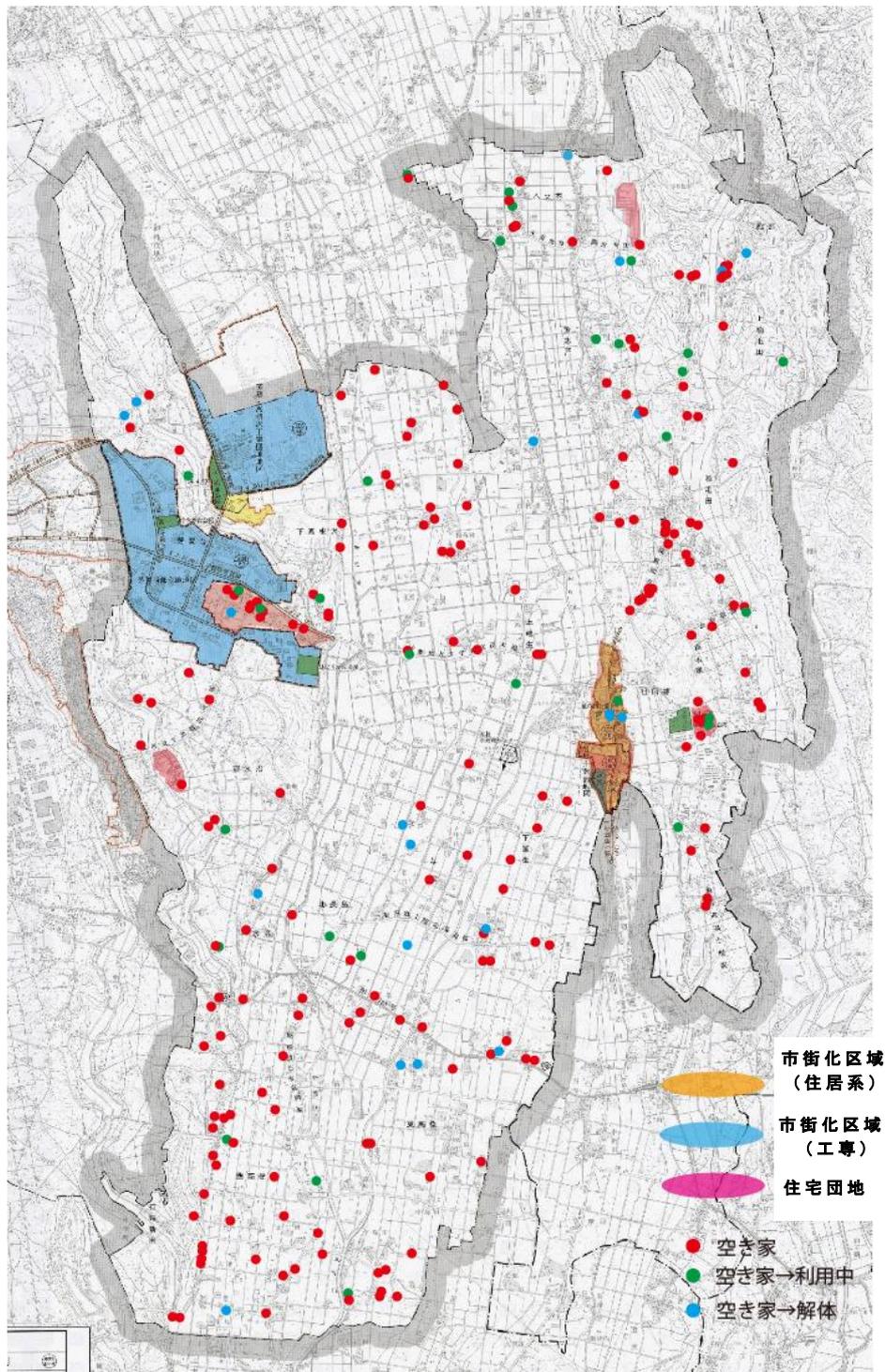
出典：町空家等実態調査



不良度の基準	
不良度A	小規模の修繕による再利用が可能
不良度B	管理が行き届いていないが、当面の危険性は少ない
不良度C	管理が行き届いておらず、損傷が激しい
不良度D	倒壊の危険性があり、修繕や解体などの緊急度が高い

出典：町空家等実態調査

芳賀町内の空家等分布図



上図のとおり、現在、空き家台帳に登録されている空き家等は、市街化区域内ではわずかしか確認されておらず、市街化調整区域内に多く確認されています。

また、住宅の密集している住宅団地よりも、住宅が密集していない農村部分に多く分布しています。

### 3 空家等所有者意向調査結果

空家等実態調査で特定した空家等の所有者に対し意向調査を実施しました。調査方法は、郵送配布・郵送回収によるアンケート方式、調査期間は令和7年2月から3月までで行いました。

#### (1) 建物を利用していない期間

「10年～20年未満」が30.2%と最も多く、次いで「5年～10年未満」が25.6%、「1年～5年未満」が23.3%となっています。

#### (2) 建物を利用しなくなった経緯

「住んでいた人が亡くなったため」が37.0%と最も多く、次いで「他に自分の家（持家・賃貸）があるため（※転勤等による転居を含む）」が22.2%、「建物が老朽化しているため」が13.0%となっています。

#### (3) 建物を利用しないままとしている理由

「解体費用の支出が困難であるため」が26.4%と最も多く、次いで「荷物等が置いたままになっているため」が25.0%、「解体すると土地の固定資産税等が上がるため」が16.7%となっています。

#### (4) 建物の維持管理の頻度

「2～3か月に1回程度」と「1年に1回程度」が22.9%と最も多く、次いで「月に1回程度」と「半年に1回程度」がそれぞれ20.0%となっています。

#### (5) 建物の維持管理で困っていること

「現住所からの距離が遠い」が23.9%と最も多く、次いで「管理の手間が大変」と「身体的・年齢的に大変」がそれぞれ22.5%となっています。

#### (6) 空家等の今後の活用について

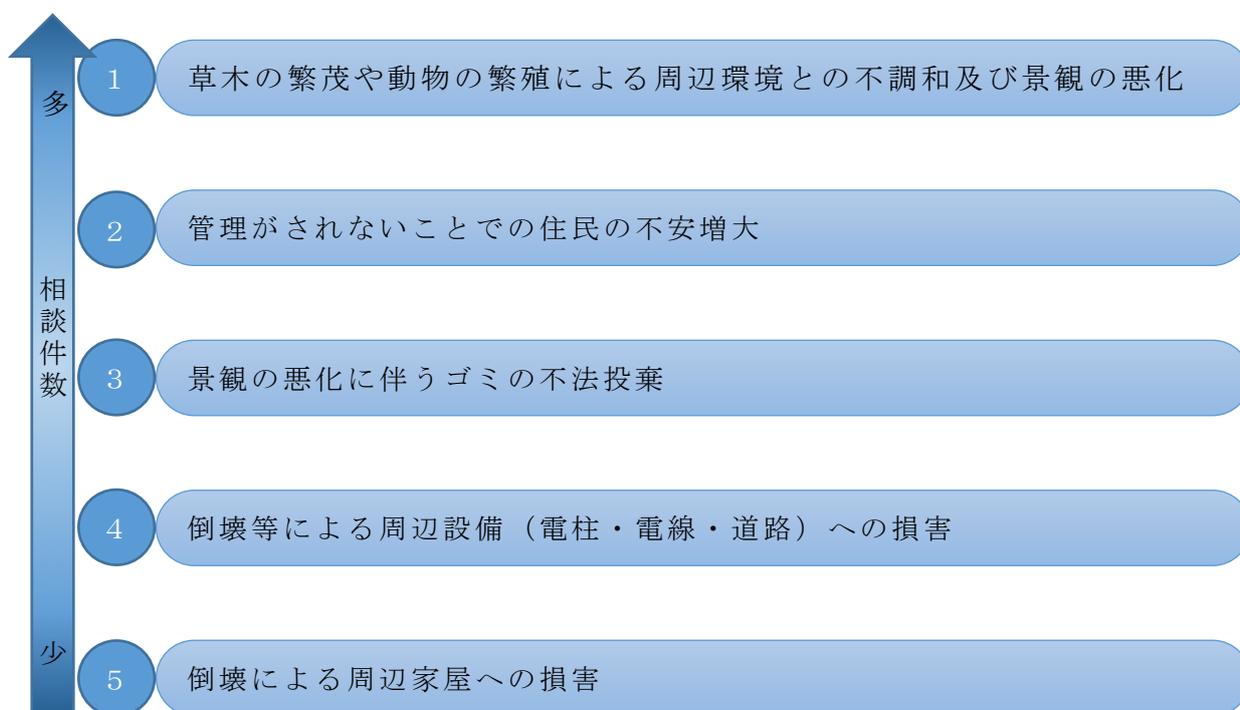
「売却したい（取壊し後の土地売却を含む）」が29.5%と最も多く、次いで「特に利用の予定はなく、現状のまま維持したい」が13.6%となっています。

#### (7) 町の空家等有効活用に対する助成制度について

「知らない」が73.8%と最も多く、次いで「詳しい内容は知らないが聞いたことがある」が16.7%、「知っている」が9.5%となっています。

## 4 芳賀町で考えられる政策課題

空家等が適切に管理されないことで考えられる課題は、本町の空家等の分布や地域的な特性を踏まえ、次のようなものが考えられます。



本町の特徴として、管理されていない空家等は、住宅の密集している地域ではほとんど見られず、住宅の密集していない地域に多く見られるため、倒壊による近隣家屋への被害は少ないものと考えられます。

一方で、敷地内の管理がされないことで草木が繁茂し、近隣住民の生活環境が悪化するような状況が増加することが予想されます。

## 5 政策課題の背景

適切な管理がなされない空家等が生まれる背景には、空家等所有者意向調査結果や空家相談会等の結果から、次のことが考えられます。

### (1) 所有者等に関すること

#### ① 管理能力の低下

- ・所有者等が高齢や疾病により、身体的に管理が困難。また、適切な管理を行うための判断が難しい。
- ・居住地が遠方にあり、空家等の状況把握や定期的な管理が困難。
- ・相続手続きが未了となっており、相続人間の合意形成が困難で対応できない。
- ・誰に相談したらよいかわからない。

#### ② 所有者等が特定できない

- ・所有者等が居所不明であったり、相続登記がなされず、権利関係が複雑になってしまい管理すべき者が特定できない。
- ・相続放棄により所有者等が不在
- ・未登記物件が多い。

#### ③ 管理者としての意識が低い

- ・空家等に関する問題意識がない。
- ・管理に関する情報や知識が不足している。
- ・相続人が使用しておらず、近隣の家とのつきあいもないため、放置している。

#### ④ 情報不足

- ・何とかしたいと思うが、具体的にどのような方法があるか分からない。
- ・賃貸、売買などの手法があるが、相談する窓口、手続などが分からない。

#### ⑤ 金銭的な問題

- ・改修や除却にかかる費用が高額であり、所有者等個人では対処できない。

## (2) 地域に関すること

### ① 情報不足

- ・自治会等に参加しておらず、地域内のつきあいが疎遠になり、地域でも所有者等の情報がない。
- ・地域として何とかしたいが、空家等に対しどこまで関わってよいか分からない。

## (3) その他

- ① 空家等を除却すると、固定資産税の住宅用地の特例（※2）がなくなり、固定資産税額が増加してしまうため除却できない。
- ② 老朽化等の理由で利活用が難しい。
- ③ 相続放棄されるケースが増加している。
- ④ 市街化調整区域にある空家等は、除却してしまうと、建物を新築することが困難な場合があり、除却できない。
- ⑤ 行政課題としての限界（私有財産にかかわる問題）

※2 固定資産税等の住宅用地の特例について

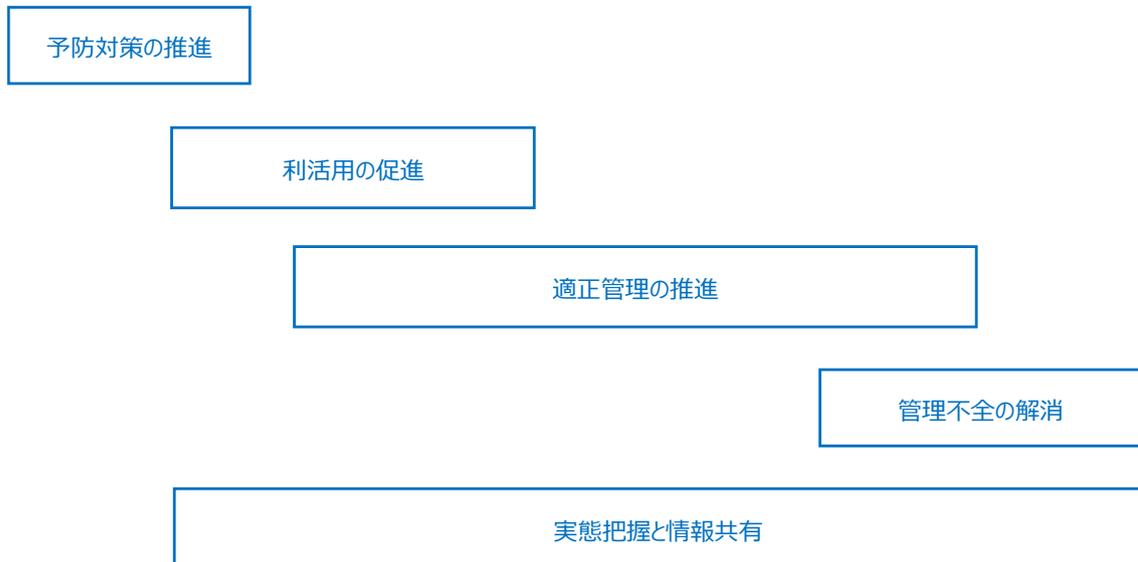
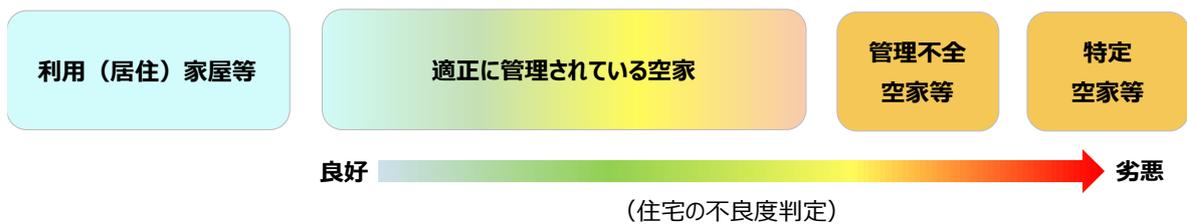
住宅用地の区分	住宅用地区分の範囲	特例率
小規模住宅用地	面積が200㎡以下の住宅用地（200㎡を超える場合は1戸当たり200㎡までの部分）	1 / 6
一般住宅用地	小規模住宅用地以外の住宅用地	1 / 3

### 第3章 空家等に関する対策の基本方針

空家等の対策を実施していくためには、居住から土地活用までのそれぞれの段階に応じた効果的な対策をとることが必要です。

- 1 【予防対策の推進】
- 2 【利活用の促進】
- 3 【適正管理の推進】
- 4 【管理不全の解消】

の4点を基本方針として、今後、各種の対策を検討し、取り組んでいくこととします。



## 第4章 空家等対策の具体的な取り組み

---

本町では、空家等に関する対策の基本方針に基づき、次のとおり、具体的な取り組みを推進します。

### 1 予防対策の推進

#### (1) 空家等の発生または増加の抑制

空家等の発生を防ぐためには、現在居住している住宅を適切に維持管理していただくだけでなく、将来住まなくなる予定のある住宅に対し、空家等となる前の段階で予防的な対策を講ずる必要があります。

また、ひとり暮らしの高齢者など、将来的に空家等になる恐れがある場合、居住段階から日常的に支援している人も含めて、居住者がいなくなった場合の対策について意識の醸成・啓発を行います。

福祉分野（社会福祉協議会、障害児者相談支援センター等）と連携し、各種支援制度の活用により、物件の適正管理や利活用につなげます。民生委員などに協力を依頼するなどして、現状把握に努めます。

#### (2) 所有者等への情報提供

空家等になった場合、維持管理等の負担が生じることや、周辺に悪影響を及ぼすこと、防災や衛生などの面で地域の住環境の悪化を招くおそれがあることなどを認識し、空家等に関する問題意識を高めていくことが空家等の発生抑制につながります。

町の取組等の情報を掲載したパンフレットや相談会の案内等を送付し、早期の対策を促します。

#### (3) すべての住民への啓発

空家等の所有者等だけでなく、すべての町民等に対して空家等を適切に管理することの重要性や、管理不全の空家等が周辺にもたらす諸問題及びそれに対処するための内容等について周知します。また、空家等の管理の重要性や利活用等の相談窓口を案内するリーフレットなどを送付するなど、空家等の増加抑制、管理不全空家等の発生防止に努めます。

将来の所有者となり得る若い世代に対し、相続や適正管理の重要性について周知・啓発を行います。

#### (4) 相続・登記に関する情報提供

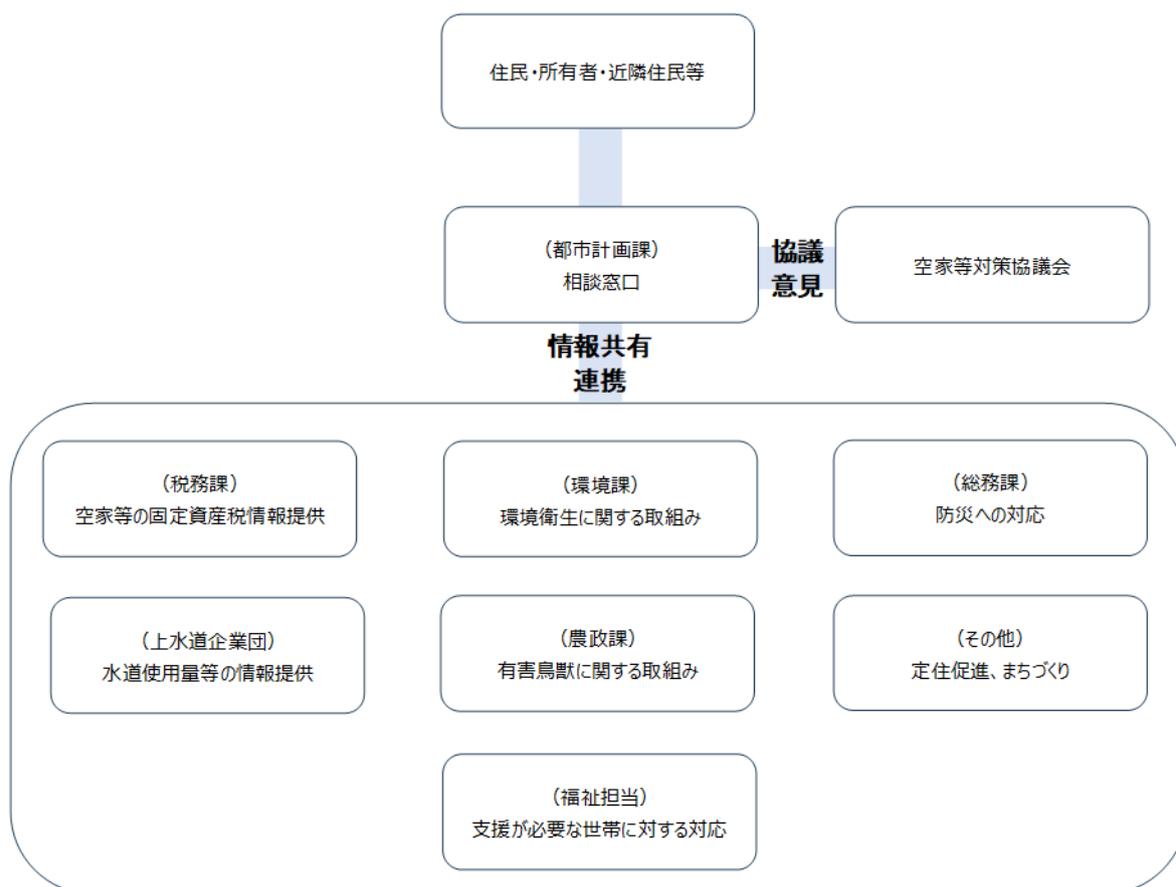
相続登記が適切に行われないと所有者等の特定が困難となり、管理不全空家等が発生する要因となります。

令和6年度から相続登記の義務化が開始されました。制度の周知を図り、相続を契機とした空家等の発生抑制につなげます。

#### (5) 住民等からの空家等に関する相談への対応

総合的な相談窓口を設置し、相談者の利便性向上を図ります。制度利用や空家等の対策について、所有者が安心できるサポート体制を構築します。

また、関係部署の連携を強化し、相談内容に応じ、適切な対応ができる体制を構築します。



## 2 利活用の促進

### (1) 既存住宅の有効活用のための支援制度や相談体制の充実

所有者等に空家等や除却後の跡地の利活用を促すために、所有者等の多様な相談に対応する必要があることから、法務、不動産、建築などの関係団体と連携した維持管理、修繕、リフォーム、リノベーション、相続、除却等に関する情報提供、相談体制の充実や周知に取り組みます

### (2) 空家等の利活用の促進

空家等の活用方法の周知による意識啓発や空家バンクの活用、空家等の利活用・リフォーム・除去等に関する補助のほか、民間団体と連携し、所有者と活用希望者とのマッチングのサポートによる流通促進を図ります。

移住施策・子育て施策と連携し、転居・移住希望者や子育て世帯・若年夫婦世帯に対して空家等の情報提供を行う等、転居・移住希望者や子育て世帯・若年夫婦世帯の住まい確保に向けた支援の充実を図ります。

利活用が可能な空家等については、所有者等の意欲を喚起し、利活用を妨げている様々な課題に対して、行政として行う支援の方法を検討します。

空家等の実態を把握し、効果的な対応を行うため、空家等の所在、所有者・管理者情報、建物の状態、管理状況等を記録した空家台帳を整備するとともに、定期的な更新・適正な管理を行います。

## 3 適正管理の推進

### (1) 所有者による管理責任の原則

法第5条において「空家等の所有者又は管理者（以下所有者等）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」と定めていることから、空家等の管理は、所有者等が適切に行うことが原則であるため、管理意識の啓発を図ります。高齢などの理由により自分で管理する事が困難な場合、シルバー人材センター等を紹介することで、適切な管理を促します。

## **(2) 所有者等の特定が困難な場合の対応**

維持管理が適切に行われておらず、周囲に悪影響を及ぼしている、又は及ぼすおそれのある空家等の所有者等や相続人が不明である場合には、相続財産清算人制度（※3）等の適用を検討します。また電力会社等に所有者等に関する情報提供を要請するなど、所有者等把握の円滑化を図ります。法に基づき課税情報や戸籍、住民票を取得するとともに、自治会等と連携し、空家等の所有者等の特定を図ります。

※3 相続人がいない、または相続人全員が相続放棄をした場合に、相続財産を管理・清算し、最終的に国庫に帰属させるため、家庭裁判所が相続財産清算人を選任する制度

## **(3) 財産管理制度の活用**

所有者等が不明の場合は、不在者財産管理制度等を活用するなど、適切な対応を検討します。

## **(4) 関係部署、関係団体、地域組織との連携**

空家等の対策は所有者等だけの問題ではなく、地域のまちづくりの課題でもあることから、自治会等の地域、建築や不動産に関わる関連団体、企業、行政機関と連携し、空家等の解消と適正管理などの対策に取り組みます。

## **(5) 空家等管理活用支援法人**

法23条第1項の規定に基づき NPO 法人、社団法人等を「空家等管理活用支援法人」（※4）として指定し、空家等の適切な管理における補完的な役割を果たしてもらうことも考えられます。空家等の活用及び管理に積極的な NPO 法人、社団法人及び民間業者等の指定について検討します。

※4 市町村が指定する民間法人で、空家等の適切な管理や有効活用を促進し、市町村の空家対策を補完する役割を担います。

## 4 管理不全の解消

### (1) 管理不全空家等への対応

令和5年12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一部を改正する法律」において、市町村長が、管理不全空家等の所有者等に対し、特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な措置をとるよう指導、勧告をすることが可能となりました。

所有者等による適切な管理が行われていない空家等は、保安、衛生、景観等の面で、周辺的生活環境へ悪影響を及ぼします。管理不全空家等については、当該所有者等に対して適切な管理を促し、その改善・解消を図ります。また、法に基づく指導等の措置の検討や解体支援等の充実を図ります。

管理不全空家等の判断は、法及び国の定める「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）」に基づき行います。

### (2) 特定空家等への対応

把握した特定空家等の所有者等の事情を勘案し、具体的な対応策を検討し、最適な方策を所有者等と共有し、解決に向けて取り組みます。

特定空家等の判断については、国の定める「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）」に基づく特定空家等判定チェックシート及び判定表を用い、立入調査結果や周辺への影響度、危険の切迫性などを総合的に判断し、「芳賀町空家等対策協議会」による協議・決定を経た上で判定を行います。

特定空家等と判定された空家等については、その所有者等に対して段階的に措置を実施します。行政指導を実施してもなお、当該建物等の状態が改善されない場合においては、周囲に著しい悪影響を及ぼすことを防ぐため、行政処分の実施を検討します。

特定空家等の解体を促進するため、解体補助制度の周知を行います。本町では建物を解体した場合、再度建築が困難な場合があるため、早い段階で、敷地の活用について相談・検討を行います。

## 第5章 計画の推進

### 1 成果指標

本計画を計画的・効果的に進めていくため、次のとおり目標を設定し、その達成を目指します。目標は、上位計画との整合を図るため、第7次芳賀町振興計画の成果指標及び事務事業成果指標とします。

成果指標	現状値 (R6)	目標値 (R9)
空家バンクによる転入・転居世帯数（／年）	2	5
空家対策の推進などにより、快適な生活環境が確保されている	33.0	34.5
空家バンクリフォーム・家財処分補助件数（／年）	3	6
空家バンク登録件数（／年）	3	5
空家解体補助件数（／年）	0	2

### 2 進行管理

本計画の実効性を確保するため、毎年度、具体的施策の実施状況について点検を行い施策の有効性、効率性などの検証を行い、その結果を次年度の施策に反映させます。検証結果については、ホームページ等で公表します。