

令和6年度  
大木町空家等対策協議会

令和7年2月13日

# 大木町空家等対策協議会

## ▶ 協議会設立 平成29年10月1日

年1回 協議会開催

目的⇒空家対策を総合的、計画的に進めるため

## ▶ 大木町空家等対策計画策定 平成30年3月

改定 令和5年11月

計画期間 令和5年度から9年度まで

# 空家等とは

## 空家等対策の推進に関する特別措置法(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※1**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。

### ※1 居住その他の使用がなされていないことが常態

人の日常生活が営まれていない、営業が行われていないなど当該建築物等を現に意図をもって一年以上使用されていないことをいう。

図 2 - 1 空き家数及び空き家率の推移 - 全国 (1978年~2023年)

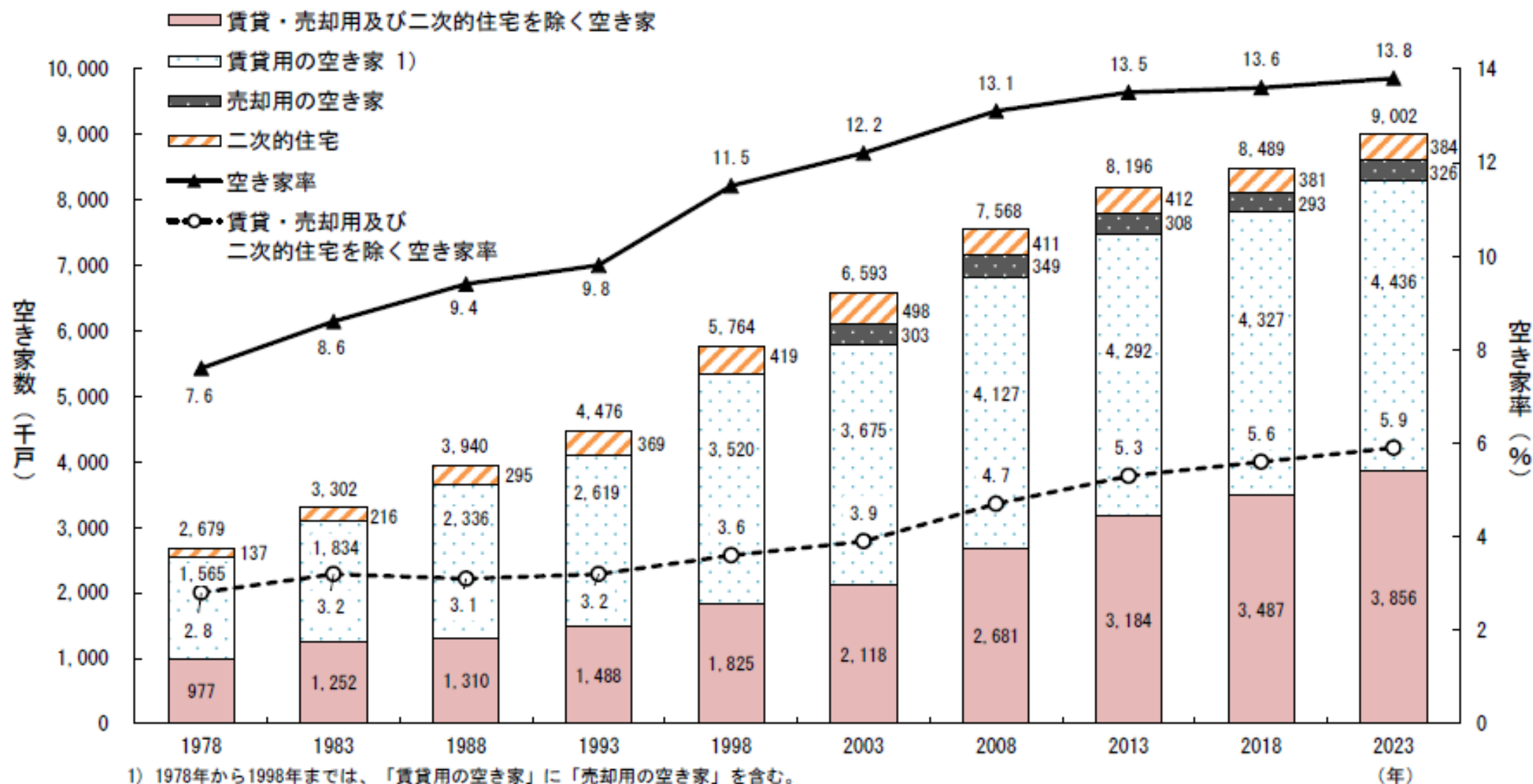


図: 令和5年住宅・土地統計調査結果より



# 町内の空き家の状況

校 区	H28		R5	
	空家数	比率	空家数	比率
大 溝	80戸	47%	110戸	54%
木佐木	63戸	37%	61戸	30%
大 莞	29戸	16%	34戸	16%
合 計	172戸	100%	205戸	100%

# 大木町の空き家率

年度	空家戸数	住宅戸数	空き家率
H28	172	3,528※	4.87%
R5	189	3,637※	<u>5.19%</u>

※総務省統計局 平成28年、令和2年国勢調査 小地域集計より



**全国の空き家率(R5年度速報値)は13.8%**

※総務省令和5年、土地統計調査 住宅数概数集計(速報集計)より

# 令和6年度の事業報告について

# 大木町空家等対策計画

## 空家等対策における施策

- ①所有者等の意識向上(出前講座)
- ②空家等の利活用の促進(空き家バンク・解体補助)
- ③特定空家等に対する取組(適正管理通知)
- ④住民からの相談に対する取組(イエカツ)

# ①所有者等の意識向上(出前講座)

各地区老人クラブで実施

今年度4地区実施 参加者56名

## 【内容】

空家の現状について(町職員)

相続・遺言について(司法書士早木先生)

## ②空家等の利活用の促進 (町空き家バンク)

【実績 R6.12月末時点】

現在登録件数 11件 (11件)

本年度登録 2件 (2件)

本年度売買成立 2件 (1件)

※( )は、前年度実績

その他⇒アットホーム(株)空き家バンクページにも掲載

## ② 空家等の利活用の促進 (老朽空家解体補助)

▶ 本年度 1 件 (現在除却中)

- ・補助額 解体工事に係る費用の1/2 上限50万円  
(国補助あり)

(要件)

- ・敷地内の他の構造物、樹木等を同時に除却するもの
- ・老朽度判定(老朽度測定基準による)100点以上対象

### ③特定空家等に対する取組 (適正管理文書)

- ▶ R6年12月末 17件発送 内6件対応済  
(昨年度22件発送 5件対応済)

通知内容⇒敷地内樹木繁茂が大部分

通知のみで、反応ないケース多いため、

通知に加え、近隣は訪問を行った。

【結果】⇒解決、解消への進展に繋がっている

# ④住民からの相談に対する取組(イエカツ)

イエカツ(福岡県空き家活用サポートセンター)とは

専門知識を有する相談員が、空き家の所有者等に対する相談対応から、その活用・処分方法の具体的な提案、さらには専門事業者とのマッチングまでをワンストップで行う公的機関

- ・開設時期：令和2年10月
- ・所在地：福岡市中央区天神1-1-1  
アクロス福岡3階
- ・運営：(一財)福岡県建築住宅センターに委託
- ・相談日時：月～金曜日(祝日除く) 9:00～17:00
- ・電話番号：092-726-6210
- ・相談方法：相談窓口での対面相談  
Web電話による相談  
出張相談会
- ・主な特徴：



相談対応の様子



イエカツの  
ホームページ



県ホームページ  
(県内の空き家対策の御案内)

メリット  
**1** 福岡県が設置しているから安心

メリット  
**3** 相談料はゼロ円  
実費が必要な場合は負担をお願いしています

メリット  
**5** 売却等の価格やコストを無料でシミュレーション  
条件別定による  
簡易的なシミュレーションです

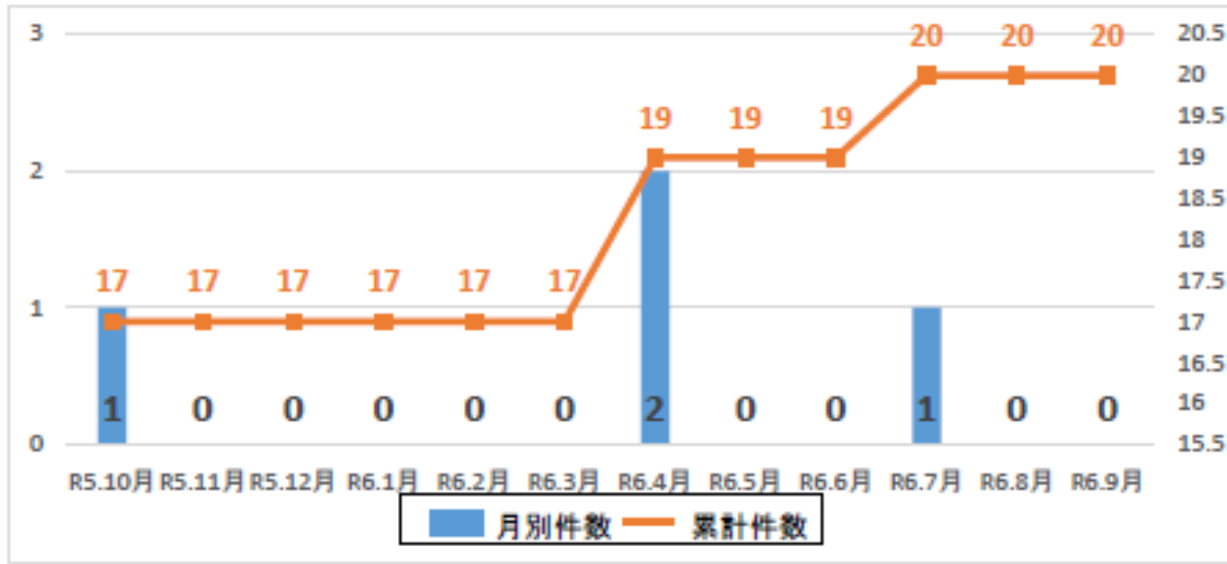
メリット  
**2** ワンストップで対応  
相談から、あなたに合った専門事業者のマッチングまで

メリット  
**4** 安心して依頼できる業界団体との連携・紹介

メリット  
**6** あなたのお住まいの近くで出張相談会  
詳細は「イエカツ」にご確認ください

# 福岡県空き家サポートセンター(イエカツ)相談実績 (令和6年9月30日時点)

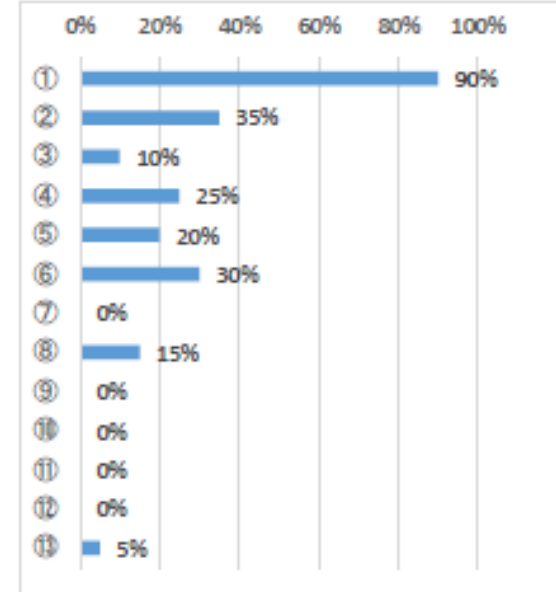
## 1 受付件数



## 2 主な相談内容(累計)

※複数回答

① 売買・賃貸したい	18 件
② どうしたらいいのかわからない	7 件
③ 基本的な情報を知りたい	2 件
④ 活用希望(売買・賃貸以外)	5 件
⑤ 解体したい	4 件
⑥ 権利関係を整理したい	6 件
⑦ 不動産の価値を知りたい	0 件
⑧ 家財整理したい	3 件
⑨ 事前予防したい	0 件
⑩ 税金について知りたい	0 件
⑪ 住み替え希望	0 件
⑫ 適正に管理したい	0 件
⑬ その他	1 件



「⑬その他」の具体例

## 3 相談対応の状況(累計)

※相談者の意向により、「相談完了」→「相談中」に変更になる場合があります。

状態	相談中	相談完了	ステップ			合計
			ステップ1	ステップ2	ステップ3	
件数	2	18	9	3	6	20

ステップ1: 状況把握と基本情報の提供

ステップ2: 権利関係の整理や活用・処分方法の検討・提案(シミュレーション、専門家との連携等)

ステップ3: 専門事業者とのマッチング(市町村の空き家バンクを含む)

## ④ 住民からの相談に対する取組 地域(自治区)の協力を得て対応



# 令和7年度の事業計画について

# 大木町空家等対策計画(P5)

## 空家等対策における施策

- ①所有者等の意識向上(出前講座、広報啓発)
- ②空家の利活用の促進(解体補助、空き家バンク)
- ③特定空家等に対する取組(適正管理通知)
- ④住民からの相談に対する取組  
(イエカツ、空家等管理活用支援法人の活用)

# ①所有者等の意識向上 (出前講座、広報啓発)

## 出前講座

空家対策を、終活の一つとして継続実施

## 広報等啓発

広報等特集(地域、識者からの声によりPR)

## ② 空家の利活用の促進 老朽空家除却補助金(条件緩和)

- 補助額 解体工事に係る費用の
- 対象物件 1/2 上限50万円  
住宅地区改良法に定める不良住宅(居住用住宅)
- 条件  
~~原則 空き家バンク6か月登録⇒条件から削除~~  
老朽度判定 100点以上のみ

## ③特定空家等に対する取組

### 適正管理指導(特定空家及び管理不全空家)

- ・適正管理通知
- ・所有者等の連絡先を収集
- ・訪 問
- ・特定空家等の認定、措置

# 空家等対策の推進に関する特別措置法 (平成26年)

所有者（法定相続人を含む）又は管理者は、  
周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、  
適切な管理に努める必要がある。

- ✓ 樹木が隣家に越境しないように管理する
  - ✓ 瓦、外壁等が落下、飛散、剥落しないように管理する 等
- 管理を怠り、第三者に被害を与えた場合は、法的責任を問われることがあります。



# 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が 令和5年12月13日より 施行されました。



## 空き家は放置せず、 「仕舞う」・「活かす」で住みよい街に。

除却

活用

特定空家に加えて管理不全空家も指導・勧告の対象となりました。

\\ 空き家発生! //



管理不全空家

窓や壁が破損して  
いるなど、管理が  
不十分な状態。



特定空家

そのまま放置する  
と倒壊等の恐れが  
ある状態。



市区町村からの指導に従わず、勧告を受けてしまうと  
固定資産税の軽減措置が受けられなくなります。

固定資産税等の軽減措置の対象外

空き家の対処に困ったら、早めに空き家のある市区町村の窓口、または不動産・相続などの専門家へ相談を。

空き家対策に関する情報は  
ホームページをご覧ください。



空き家対策 国土交通省



指導

勧告

＼空家発生!／



管理不全空家



特定空家



窓や壁が破損しているなど、  
管理が不十分な状態

そのまま放置すると倒壊等  
の恐れがある状態

【固定資産税の住宅用地特例の概要】

	小規模住宅用地 (200㎡以下の部分)	一般住宅用地 (200㎡を超える部分)
固定資産税の 課税標準	1/6に減額	1/3に減額

特定空家に加えて管理不全空家も指導・勧告の対象となりました。

空き家のある市区町村から「管理不全空家」や「特定空家」としての指導を受け、それに従わずに勧告を受けると固定資産税等の軽減措置（住宅用地特例）が受けられなくなります。

国交省HP(<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/akiya-taisaku/index.html>)を加工

## ④住民からの相談に対する取組(1) (イエカツ等)

所有者等からの空家等の利活用や維持管理、解体等の相談に迅速に対応するため専門家への相談体制を構築が必要。以下の機関等を紹介、繋いでいく。

- ・空家等に対する町内事業者の紹介
- ・福岡県空き家活用サポートセンター(イエカツ)

# 福岡県空き家活用サポートセンター イエカツ

空き家問題の解決を目指すため、福岡県からの委託を受けて開設  
【電話：092-726-6210】



メリット  
1

福岡県が設置  
しているから安心

メリット  
3

相談料ゼロ円  
(※1)

メリット  
5

売却等の価格やコスト  
を無料でシミュレーシ  
ョン (※2)

メリット  
2

ワンストップ  
で対応  
相談から、あなたに合った  
専門事業者のマッチングまで

メリット  
4

安心して依頼できる  
業界団体との  
連携・紹介

メリット  
6

あなたの  
お住いの近くで  
出張相談会 (※3)

※1.実費が必要な場合はご負担をお願いしています。詳しくは[コチラ](#)

※2.条件設定による簡易的なシミュレーションです。相談者からの申し出などによるシミュレーションのため価格やコストはあくまでも「目安」となります。

## ④ 住民からの相談に対する取組(2) (空家等管理活用支援法人の活用)

所有者等からの空家等の利活用や維持管理、解体等の相談に迅速に対応するため 専門家への相談体制を構築していくことが必要。

空家等対策の継続的な体制の構築  
空家等管理活用支援法人の活用について検討を行う

## 空家等管理活用支援法人とは

- ▶ 市区町村は、空家の活用や管理に取り組むNPO法人、社団法人、会社等を「空家等管理活用支援法人」に指定することができる。(空家等対策の推進に関する特別措置法第23条)

当該法人が所有者への相談対応や、所有者と活用希望者のマッチングなどを行う。

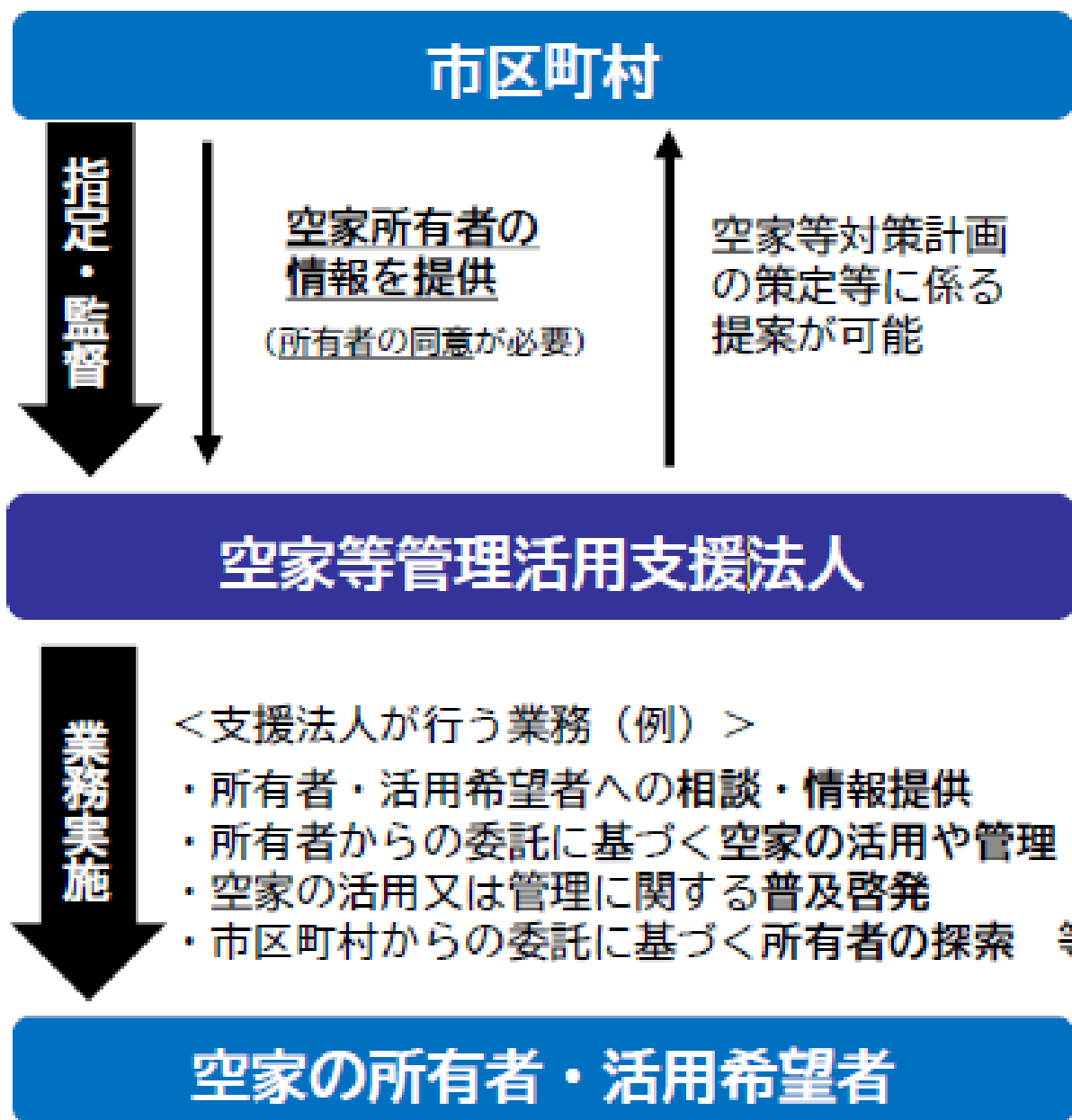
### 【検討する理由】

- ▶ 所有者が空家の活用や管理について相談等できる環境が十分でない。
- ▶ 人員等が不足。他の業務も兼務しており、所有者への働きかけ等が十分にできない。



継続的に関われる専門体制が必要

## 【制度イメージ】



# 検討事項

- ▶ **指定する法人の候補** ⇒ 県宅建協会？

現在全国で33市町村44団体(R6. 10.4時点)

- ▶ **業務委託の範囲**

(支援法人の業務 空家等対策の推進に関する特別措置法第24条)

<支援法人が行う業務(例)>

- ・所有者・活用希望者への相談・情報提供 ⇒ 相談窓口の設置、相談会など
- ・所有者からの委託に基づく空家の活用や管理 ⇒ 空家の巡回管理など
- ・空家の活用又は管理に関する普及啓発 ⇒ 終活セミナー、パンフ作成など
- ・市区町村からの委託に基づく所有者の探索

- ▶ **情報提供の問題**

(空家等対策の推進に関する特別措置法第26条)

市町村から所有者の探索業務を委託する場合など、所有者等情報を、支援法人へ提供するためには、市町村が事前に所有者の本人同意が必要