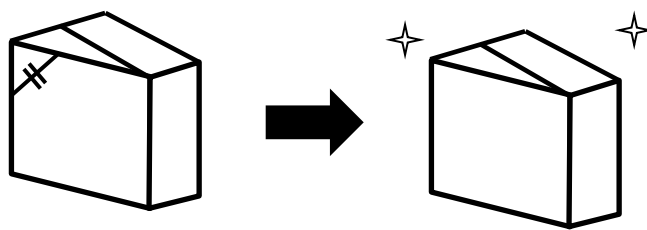


波佐見町空家等対策計画



策定 平成 28年 12月

改定 平成 30年 8月

改定 令和 3年 3月

改定 令和 8年 3月

目次

第1章 策定にあたって	3
1. 計画の背景	3
2. 計画の位置づけ	4
3. 計画の対象地区	4
4. 計画の対象とする空家等の種類	4
5. 計画期間	4
第2章 波佐見町における現状と課題	5
1. 波佐見町の概況	5
(1) 地勢	5
(2) 人口・世帯	5
2. 空家等	6
(1) 空家等の現状	6
(2) 空家等の所有者等へのアンケート	7
(3) 空家等の発生や増加の原因	8
(4) 空家等が引き起こす問題	9
(5) 空家等に関する対策を講ずる上での政策課題	9
第3章 空家等対策計画の基本的な考え方	11
1. 空家等対策の基本方針	11
(1) 空家等を発生させない	11
(2) 空家等をなくす	11
2. 空家等対策の取組	11
(1) 空家化の予防	11
(2) 空家等の利活用	12
(3) 管理不全の解消	12
(4) 寄附を受ける空家等について	12
3. 特定空家等に対する措置	13
(1) 指導・助言	13
(2) 勧告	13
(3) 命令	13
(4) 行政代執行	14
(5) 略式代執行	14
(6) 緊急安全代行措置	14
4. 空家対策の相談窓口、実施体制	14
(1) 老朽危険空家等の対応	14
(2) 利活用可能な空家等の対応	14
(3) 税金及び所有権等の対応	15

用語の意味

○ 空家法

空家等対策の推進に関する特別措置法（平成 26 年 11 月 27 日、法律第 127 号）

○ 空家等（法第 2 条第 1 項）

建築物又はこれに附属する工作物であつ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。

○ 特定空家等（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。

○ 所有者等（法第 5 条）

空家等の所有者又は管理者。

第1章 策定にあたって

1. 計画の背景

近年、地域における人口減少や既存の住宅・建築物の老朽化、社会的ニーズの変化及び産業構造の変化等に伴い空家等（建築物又はこれに付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。））が年々増加しています。平成30年時点で、使用目的のない空家の数は全国で約349万戸と、この20年で約1.9倍に増加し、今後更に増加する見込みです。

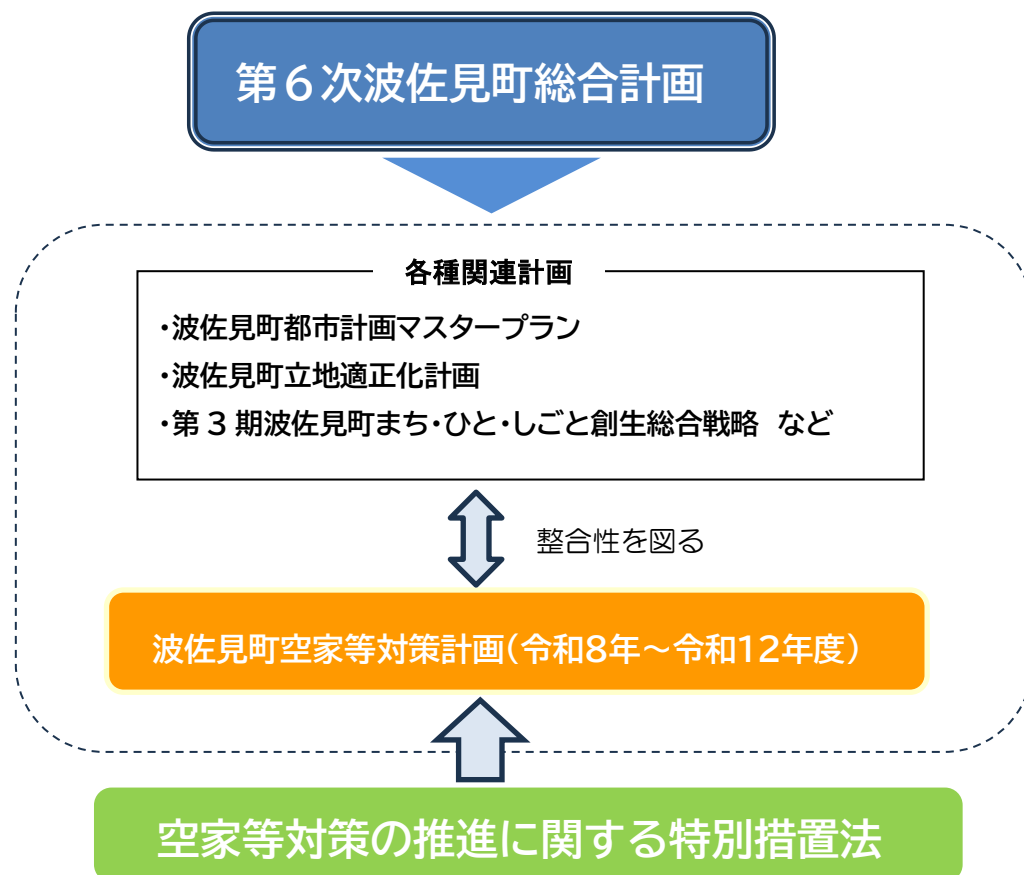
空家等の放置が安全、衛生、景観面等において周囲にさまざまな問題をもたらすことから、国は平成26年に、周囲に著しい悪影響を及ぼす特定空家等に対応することに主眼を置いて、空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「空家法」という）を制定しました。また、令和5年12月には、空家等の「活用拡大」、「管理の確保」、「特定空家の除却等」の3本柱で総合的に対策を強化するため改正空家法が施行されました。

本町においては、平成28年12月に波佐見町空家等対策計画を策定し、空家等の現状を把握するとともに、空家等対策の取り組み方針や実施体制などについて定め、平成30年と令和3年それぞれ改定を行っています。

このたび、計画改定から5年を経過することで、あらためて空家等の調査を行い、波佐見町空家等対策計画を改定するものです。

2. 計画の位置づけ

本計画は、空家法第7条第1項に規定する「空家等対策計画」であり、国の基本指針に即した計画です。本計画については、本町の最上位計画である「波佐見町総合計画」や、関連する「波佐見町都市計画マスタープラン」や「波佐見町立地適正化計画」など各種関連計画と整合性を図りながら、波佐見町が取り組むべき空家等に関する対策の基本的な指針となるものとして位置付けます。



3. 計画の対象地区

本計画の対象地区は、町内全域とします。

4. 計画の対象とする空家等の種類

本計画では、空家法における空家等を計画の対象とします。

5. 計画期間

本計画の期間は、令和8年度から令和12年度までの5年間とします。

その後、概ね5年程度を目安に見直しを行うこととしますが、社会情勢の変化などを踏まえ、必要に応じて計画内容の見直しを適宜行うこととします。

第2章 波佐見町における現状と課題

1. 波佐見町の概況

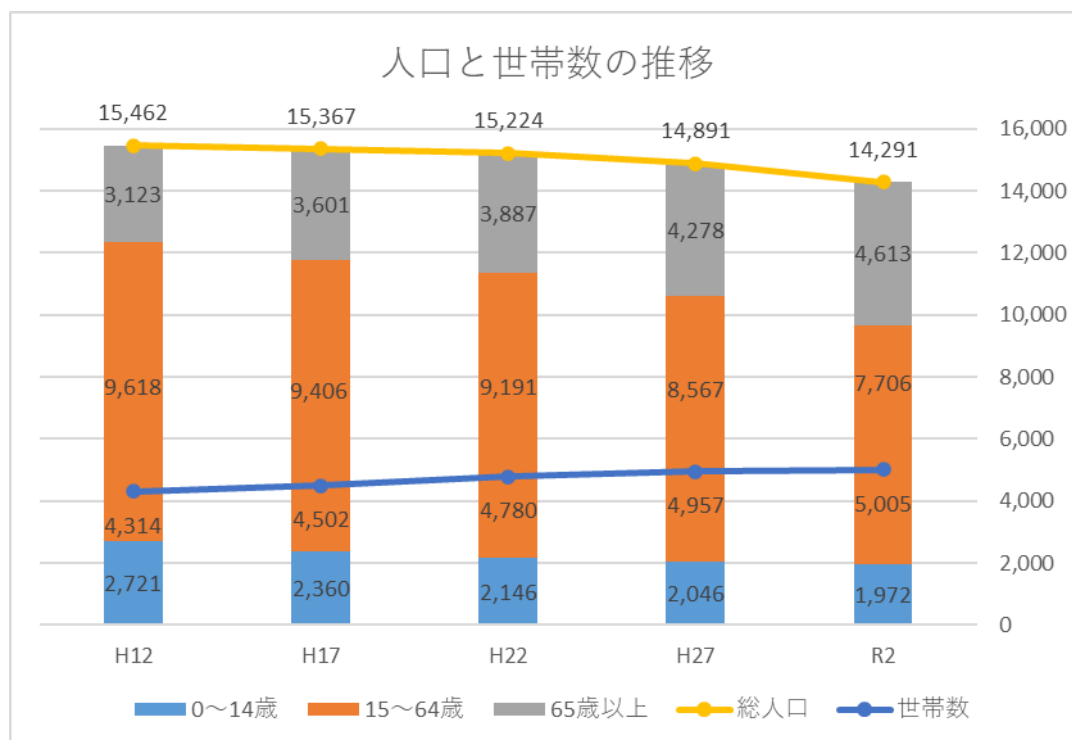
(1) 地勢

本町は長崎県のほぼ中央、東彼杵郡の北部に位置し、西は佐世保市、南は川棚町、東は佐賀県武雄市、嬉野市に、北は佐賀県有田町に接しています。東西 10.5 キロメートル、南北 7.0 キロメートル、周囲 33 キロメートルで総面積 56.00 平方キロメートルです。また、長崎県内でも海に面していない唯一の町でもあります。虚空蔵山系を南に、東北を神六山系に、西を弘法岳山系の 100～500 メートルの山々が起伏しています。町の中央を東北から南南西にのびる川棚川は、川棚町を経て大村湾に注いでいます。これに沿って、折敷瀬、宿、田ノ頭、岳辺田、平野地区が平坦部を形成し、やや密集した集落が連なり、水田が耕されています。山林は、傾斜地に拓かれた畑地帯から山頂に達して、町全体を囲み森林資源地帯を形成しています。

(2) 人口・世帯

本町の人口は減少傾向が続いており、令和2年国勢調査においては14,291人と平成12年から20年間で1,171人が減少しています。ただし、世帯数は一貫して増加しており、単身世帯や核家族が増加していると考えられます。

年齢3区分別人口をみると、0～14歳では3割程度、15～64歳では2割程度の減少がみられる一方、65歳以上の区分は増加しています。



2. 空家等

(1) 空家等の現状

本町における空家等の数は、平成 28 年、平成 30 年、令和 3 年に行った実地調査の結果ではそれぞれ、153 戸、148 戸、205 戸となっています。

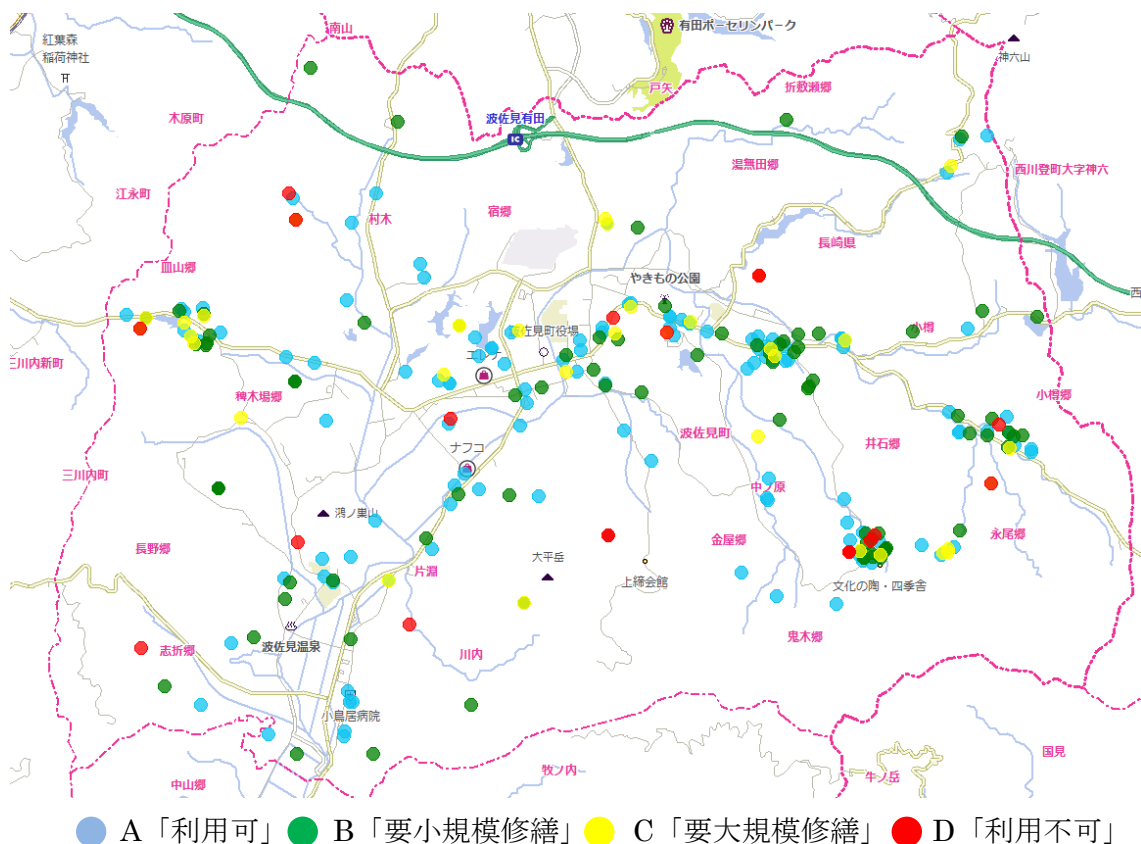
また、令和 7 年に空家等実態調査を行い、その際に外観から空家の使用の可否についても判断し下表のとおり分類を行っています。

A「現状のまま利用可能」が 124 件 (49.4%)、B「比較的小規模な修繕で利用可能」が 83 件 (33.1%)、C「現状のまま利用は困難で大規模な修繕が必要」が 28 件 (11.2%)、D「現状のままの利用は不可能」が 16 件 (6.4%) となっています。

自治会	空家件数	建物の状況			
		A	B	C	D
中尾郷	30	7	14	3	6
三股郷	6	3	1	2	0
永尾郷	21	11	7	2	1
小樽郷	4	2	2	0	0
野々川郷	5	3	1	1	0
湯無田郷	33	16	14	3	0
井石郷	15	11	2	1	1
鬼木郷	3	3	0	0	0
金屋郷	9	5	3	0	1
折敷瀬郷	20	9	5	5	1
宿郷	17	11	3	3	0
村木郷	14	7	5	1	1
皿山郷	27	11	9	6	1
稗木場郷	6	4	2	0	0
田ノ頭郷	7	4	2	0	1
川内郷	7	2	3	1	1
岳辺田郷	7	5	2	0	0
甲長野郷	1	0	0	0	1
乙長野郷	11	6	5	0	0
協和郷	1	1	0	0	0
志折郷	5	2	2	0	1
平野郷	2	1	1	0	0
合計	251	124	83	28	16

A「利用可」、B「要小規模修繕」、C「要大規模修繕」、D「利用不可」

空家等の分布については、町内全域に空家等がみられますが、一部地域においては空家等が集中していることがうかがえます。



(2) 空家等の所有者等へのアンケート

空家等実態調査にて空家と思われる対象家屋の所有者等に対し、アンケート調査を実施しました。

調査方法	アンケート用紙の郵送、WEB回答フォーム
実施期間	令和8年2月6日から令和8年2月27日まで
対象者	空き家等実態調査において、「居住なし」であった家屋の所有者等
対象者数	246
対象家屋数	251
回答数	113
回収率	45.0%

アンケートの結果からは、空家等の4割以上が使用されていないことに加え、住居以外では倉庫・物置としての使用が多い結果となりました。

また、今後の利活用については、「現状維持」が5割近くで最も多く、「貸したい・売りたい」が2割、「わからない」と「その他」が1割程度でした。また、「その他」の中には、「無償での譲渡」や「取り壊したいが登記が別人になっている」といった記載も

見られました。

「貸したい・売りたい」との回答に対して懸念事項を聞いたところ、「仏壇や家財道具がある」、「借り手、買い手を探すことが難しい」、「手続きがわずらわしい」との回答が7割を占めました。

最後に、町に対しての質問を自由記述で聞いたところ

- ・空家改修補助金の有無と補助額がどの程度か？
- ・買い手を探してほしい。
- ・解体費用と販売価格の差はいくらぐらいか、解体補助金の補助額は？
- ・不動産会社に依頼しているが買い手が見つからず困っている。
- ・観光誘致といった目的で町の（空家等の）買い上げはないのか？
- ・家屋及び畑を無償でもいいので、譲渡したい。
- ・解体はしたいが、家財道具がそのまま解体費用もないため、どうしていいのかわからない。

といった記述がありました。

（3）空家等の発生や増加の原因

①空家等所有者の高齢化の進行

空家等所有者が高齢化し、所有者が死亡した場合や医療・介護などの必要性から転居した場合に同居する家族がいなければ空家となります。この場合、親族が町内や近隣の市町村に居住していれば管理ができますが、遠隔地に居住している場合は十分な管理ができない可能性があります。

②空家等の住居以外としての活用

空家等について、お盆や正月の時期に親類が集まるための場所としての役割や、家財道具を置いておく倉庫としての利用など、住居としての活用がされないまま空家となります。

③活用や除却への意向がない

所有者等が空家等の現状について、特に問題がないと考えている、または積極的に自ら活用をしようという意向がない場合はそのまま放置される可能性があります。特に、相続により空家等の所有者等となり遠隔地に住んでいる場合は、空家そのものについて所有意識が薄く、特に問題がない場合は利活用なく現状のままとなります。

④経済的負担

危険な空家等について、改修や除却など改善を図らなければならないという認識はありますが、経済的理由により難しいため現状のままとなります。

⑤空家の生活環境について

建築から多くの年数を経過している空家については、水回りの不便さや、断熱性能などで劣っている点などから居住希望者が見つかりにくい状況にあります。

(4) 空家等が引き起こす問題

①防犯上の問題

空家等が放置状態になり窓などが割れていると、犯罪を誘発しやすい環境となってしまう防犯上の不安が生じます。

②防災上の問題

空家等の老朽化により屋根瓦の落下や軒先の倒壊により、近隣住居や通行人などに被害を及ぼすおそれがあります。

③雑草、樹木の繁茂による問題

空家等の敷地に雑草や樹木が繁茂し隣接地を侵し、病虫害の発生源となり隣接住民の生活環境に悪影響を及ぼします。

④地域の活力低下

空家等に新たな住民が入居しないことにより、地域の高齢化が進行し地域の活力が低下します。

(5) 空家等に関する対策を講ずる上での政策課題

①空家等の所有者等確定

空家等の所有者等の確定には、空家等対策の推進に関する特別措置法の施行に伴い固定資産税台帳の情報を利用することが可能となり、登記簿謄本とは異なる相続者など現在の所有者等を知ることが容易になりました。

しかし、所有者等が町外にいる場合は郵送での連絡しかできず、書面を郵送で送付しても空家の所有者等から返信がない場合には、指導事務についてそれ以上、進展することができません。

また、所有者が高齢者となり福祉施設などに入所した場合や、認知症となった場合についても指導事務が困難となってしまいます。

②空家等所有者等の意識

一部の空家等では、利活用せず現状維持のまま所有されているケースがあります。

しかし、このような空家等は利活用しないことにより通常の家屋より老朽化が早く進行します。

また、相続などにより所有者等となった場合、相続人それぞれの共有となっており、他の相続人が管理しているものとして当事者意識が希薄になりがちで、なおかつ共有のため意思決定が難しいという問題もあります。

③除却が必要な空家等

すでに老朽化し利活用ができない空家等については、近隣地への悪影響を防ぐためにも除却を行う必要があります。

所有者等に除却を促すためにも特定空家等の勧告制度を実施しなければなりません。所有者等が除却費用の負担が困難な場合や所有者等が高齢者であり対応が難しいなど、除却が進まない場合もあります。

このような場合に、行政として行政代執行を行わざるを得ませんが、行政代執行の実施に伴って生じる未回収金やその回収事務などの財政的負担、人的負担について課題があります。

第3章 空家等対策計画の基本的な考え方

1. 空家等対策の基本方針

(1) 空家等を発生させない

町民の安全・安心を確保するため空家の適正な管理について、法第3条「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ものとする。」と規定されていることを周知するとともに、周辺に悪影響を及ぼす管理不全な空家に対しては改善指導を行うことで、町民の安全・安心な暮らしを保障します。

(2) 空家等をなくす

利用可能な空家等を地域の資源と捉え、利活用を促すことで地域の活性化やまちの魅力向上を図ります。

また、空家等の所有者等や行政だけでなく、自治会、不動産業者、まちづくり団体、民間事業者など多様な主体が相互に連携を図り、総合的な空家対策の取組を推進します。

2. 空家等対策の取組

(1) 空家化の予防

本町においても、高齢化や人口減少、持家で暮らす単身高齢世帯の増加傾向を踏まえ、空家の増加を抑制するために以下の取組を実施します。

①所有者等への意識啓発

空家等を管理するうえで所有者等が負うべき責任や義務について啓発活動を行うことで、空家等管理に関する理解の深まりと意識向上を助け、空家等の発生抑制につなげます。所有者等に向け、空家等を適正に管理していただくようホームページや広報誌などで意識啓発を行います。

②相談体制の整備

庁内の連携により、空家等に関する一般的な質問や、空家バンクや空き家解体補助金といった制度に対する相談体制の整備を行います。また、庁内だけでの対応が難しい案件については自治会や不動産業者など様々な主体と連携し対応にあたります。

③データベースの整備及び空家等の調査

空家等については、これまで表計算ソフトにて管理を行っていましたが、位置情報などと一体管理ができるデータベースの整備を行います。今後は、空家実態調査

の情報や、住民、自治会等からの情報・相談に基づき、さらなる空家等の把握に努めデータベースの充実を図るとともに適正な管理を行います。

(2) 空家等の利活用

既に空家等となっているものについて、貸借や売買、改修を行うなどして有効活用を図る必要があります。そうした動きを支援するために以下の取組を実施します。

①空き家バンク

②利活用可能な空家等については、空き家バンクへの登録を促し、空家等の買い手や借り手を結び付けることで、町内外から移住者を呼び込み地域の活性化につなげます。

空き家バンク登録・成立件数実績

年度	新規登録件数			成立件数		
	賃貸	売買	計	賃貸	売買	計
R3	0	1	1	1	1	2
R4	0	2	2	2	5	7
R5	0	10	10	0	4	4
R6	2	7	9	1	5	6
R7	1	8	9	2	9	11
合計	3	28	31	6	24	30

③空き家改修補助金

改修が必要な空家等の改修費用を助成する空き家改修補助金制度について周知を図り、所有者等が空家の機能維持を行うよう促します。

(3) 管理不全の解消

管理不全な空家は、防犯、防災、衛生、景観等において地域住民の生活環境に悪影響を生じさせることとなります。

まずは、所有者等への啓発や注意喚起、さらには自治会による支援を受け管理不全な空家の防止・解消を促すとともに、周辺へ悪影響を及ぼす空家に対しては、空家等対策の推進に関する特別措置法を活用した改善指導を行います。

①空き家解体補助金

空き家の倒壊による事故を未然に防止し、町民の安全で安心な居住環境の形成を図るため、空き家解体補助金により解体に係る経費の一部を補助します。

(4) 寄附を受ける空家等について

除却後、公衆用道路や公共用地として利活用が可能な空家等について、所有者等が自ら解体したもの、国等の補助事業により解体が見込めるものについて寄附を受けるもの

とします。

また、改修することにより、移住定住者用住宅等に利活用が見込めるものについては、寄附を受けることについて検討するものとします。

3. 特定空家等に対する措置

特定空家等への対処に関する事項については、国土交通省が定めた「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)」を基に下記のとおり定めます。

(1) 指導・助言

道路等に面した家屋等で倒壊や飛散物により通行人等に被害が及ぶ恐れがある物件を「特定空家等」として、法第14条第1項の規定により指導します。建物・土地の所有者等、相続が発生している場合は相続権者全員を確定し、指導することを基本とします。

また、措置の方法の検討や措置に要する作業の期間を適正に設定し、措置の期限を決定します。

さらに、勧告を受けることにより、住宅系用途の建築物の場合、固定資産税の緩和措置がなくなる旨もお知らせします。

一方、除却を推進するため、除却直後の数年は緩和措置を据え置く等の対応も検討が必要です。

期限内に回答がない場合は、再度、指導することも検討し、それでも回答がない場合は、勧告の手続きに移行することを基本とします。

(2) 勧告

法第14条第1項の指導・助言を行い、相当の期間を経ても特定空家等の状態が改善されないと認められるときは、法第14条第2項規定の勧告を行います。

また、勧告により固定資産税の緩和措置がなくなるため、税務部局との連携を図り、勧告書にもその旨を明示します。

勧告後改善がなされない場合は再度勧告することも検討し、それでも回答がない場合は、命令の手続きに移行することを基本とします。

(3) 命令

法第14条第3項の規定による命令(代執行)に移行するか否かは、行政代執行も併せて考慮する必要があります。

命令をすることになった場合は、まず、命令に係る事前の通知書を交付することになり、所有者等は、意見書の提出か公開による意見の聴取の請求ができます。

それでも、期限内に回答がない場合は、命令の手続きに移行します。措置の期限は、指導と同様に判断します。

この命令に対しても、期限内に回答がない場合は、再度、命令することも検討し、それでも回答がない場合は、行政代執行の手続きに移行することを基本とします。

(4) 行政代執行

最終的に、所有者等が命令に従わない場合は、行政代執行を実施することになります。

それに至る手続きとして、行政代執行法第3条第1項の規定による戒告を経て、同法第3条第2項の規定による代執行令書による通知をすることになります。

なお、代執行に要するすべての費用は、同法第5条の規定に基づき徴収することになります。

しかし、通常の徴収方法では、回収が困難なことが想定されるので、税務部局と連携し、強制執行の方法も検討します

(5) 略式代執行

特定空家等が所有者等不明であり、危険度が極めて高く地域住民の生活に影響を与えるものと判断される場合には、略式代執行を実施することとなります。

(6) 緊急安全代行措置

空家等が緊急に危険を回避する必要がある状態にあり、かつ、当該空家等を放置することが公益に反すると認められる場合は、当該危険を回避するために必要と認められる最低限の応急措置（緊急安全代行措置）を講じます。措置を講じるにあたり、所有者等がわからない場合を除き、あらかじめ所有者等から同意を得るとともに、その費用については所有者の負担とします。

4. 空家対策の相談窓口、実施体制

空家等の相談並びに対応は、所管担当課が多岐にわたるため、総務課を総合窓口とし、その内容に応じて、各所管担当課が相談者に対し次の伴走型の支援を行います。

(1) 老朽危険空家等の対応

総務課が、情報提供のあった空家等の現状調査及び所有者等への指導、空き家解体補助金の支援を行います。

また、寄附相談があった空家等について、現地調査を実施します。

(2) 利活用可能な空家等の対応

企画情報課が、利活用可能な空家等について、「空き家バンク」への登録を行い、移住希望者及び利活用等希望者への空家等の紹介、空き家改修補助金等の支援を行います。

(3) 税金及び所有権等の対応

税務財政課が、固定資産税や相続登記の相談、相続放棄の所管窓口（法務局や司法書士など）の紹介を行うとともに住宅用地の緩和措置の適用や解除について助言します。

また、寄附の申し出に対し、現地調査結果及び所管担当課の意見等の聴取を行ったうえで、その可否について判断します。

付属資料

空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年11月27日法律第127号）

波佐見町空家等の対策の推進に関する条例（令和5年6月16日条例第17号）