



太宰府市空家等対策計画

2020年3月



ごあいさつ

日頃より太宰府市政に対し多大なるご理解ご協力をいただき誠にありがとうございます。おかげさまで昨年本市は新元号にご縁をいただき、改めて大きな注目を受けました。「令和発祥の都」にふさわしく、さらなる飛躍を目指してまいります。

その戦略の一つとして、空家対策は非常に大切な問題であります。特に適切な管理が行われていないまま放置されている状態の空家は、防災・防犯・安全・環境・景観などの多岐にわたる問題を生じさせ、周辺の住環境へ悪影響を及ぼしているところ です。

国の方針としても、平成27年5月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」が完全施行されました。こうした動きも参考に、本市ならではの空家等対策を総合的かつ計画的に実施する方針として、「太宰府市空家等対策計画」を定めることと致しました。

本計画における基本理念は「太宰府市に住むお一人おひとりが今後の“住まい”の方向性について考え、太宰府の魅力やにぎわいを維持し、協働してまちの活性化を図る」と致しております。

今後は、この計画に基づき空家等の予防に向けて適切な管理・利活用の促進など空家等対策に関する取り組みを推進し、地域の生活環境の保全と地域コミュニティの活性化に努めてまいります。

結びに、本計画の策定に当たり、多大なるご尽力を賜りました太宰府市空家等対策協議会委員の皆様をはじめご協力頂きました関係各位に深く感謝を申し上げ、巻頭の言葉と致します。

令和2年3月

太宰府市長

楠田大蔵



目 次

1. 空家等対策計画の趣旨等	1
1-1. 背景	1
1-2. 計画の位置づけ	1
2. 空家に関わる住宅事情等	2
2-1. 人口・世帯	2
2-2. 住宅・空家等の状況	12
2-3. 全国と太宰府市の住まいの状況	17
2-4. 住宅所有者の意向	24
2-5. 転入者向けアンケート調査	29
2-6. 不動産会社ヒアリング調査	31
3. 空家等の対策における課題の整理	33
4. 空家等対策に関する理念・基本的な方針	35
4-1. 空家等対策に関する理念	35
4-2. 基本的な方針	36
4-3. 主体別の役割	37
4-4. 計画期間	38
4-5. 対象地区	38
4-6. 対象とする住まいの種類	39
4-7. 空家等の調査	39
5. 空家等対策における施策	41
5-1. 空家化の予防推進	41
5-2. 空家等の適切な管理の促進	43
5-3. 空家等の活用の促進	44
5-4. 空家等を流通させる仕組みづくり	46
6. 特定空家等に対する措置等及びその他の対処	47
7. 空家等対策の実施体制	49
8. 資料編	52
8-1. 上位・関連計画の整理	52
8-2. 空家等対策に向けた取り組みの事例	58

1. 空家等対策計画の趣旨等

1-1. 背景

近年、地域における人口及び世帯数の減少や既存の住宅・建築物の老朽化等に伴い、使用されていない住宅・建築物が年々増加してきています。本市においても、3,580件（平成25年住宅・土地統計調査）の空家があり、前回調査から8.8%増加しており、今後も空家は増加すると考えられます。

空家になったにもかかわらず、適切な管理が行われなまま放置されている状態の空家は、防災・防犯・安全・環境・景観の阻害等多岐にわたる問題を生じさせ、ひいては地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしているものもあり、早急な対策の実施が求められています。

国は、この空家問題の抜本的な解決策として平成27年5月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下、「法」という。）を施行し、基本方針を定め、また福岡県は、この法施行に併せて「福岡県空家対策連絡協議会」（以下、「県協議会」という。）を平成27年3月に設立し、県、県内全市町村及び関係団体が一体となって空家等の対策を総合的に推進していくこととしています。

これらをふまえ、本市の空家等対策を総合的かつ計画的に推進するため、空家等対策計画を策定します。

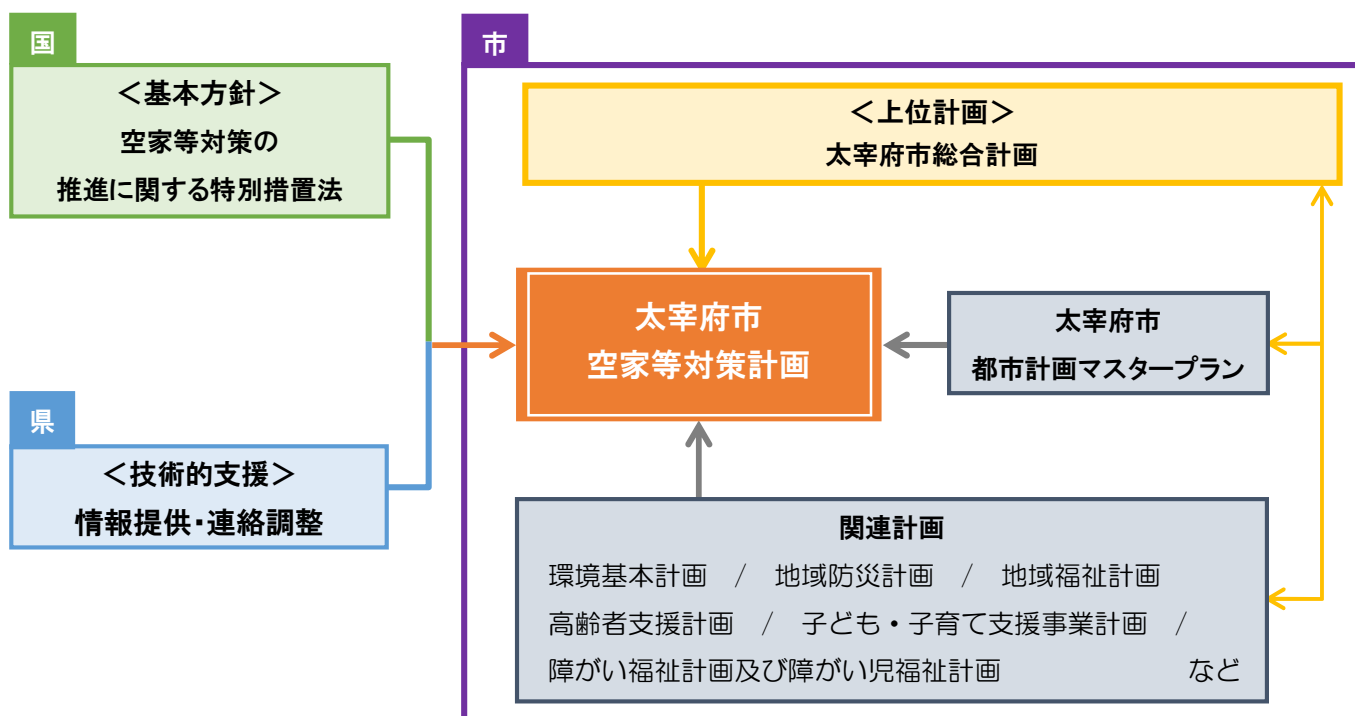
1-2. 計画の位置づけ

この「太宰府市空家等対策計画」（以下、「本計画」という。）は、法第6条の規定に基づき、国が定めた基本指針に即して定めたもので、空家等の対策を効果的かつ効率的に推進するために、本市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す。したがって、本市の空家等対策の基礎となるものとなります。

また、本市の特性を踏まえ、空家等対策を推進するにあたり、住まいを空家にしないための空家の予防に関する考え方や取り組みが重要となるため、空家予防の対策を併せてとりまとめます。

なお、計画策定や計画推進にあたっては、法制度や基本方針に即し、上位・関連計画との整合を図り、内容を勘案して行います。

[計画の位置づけ]



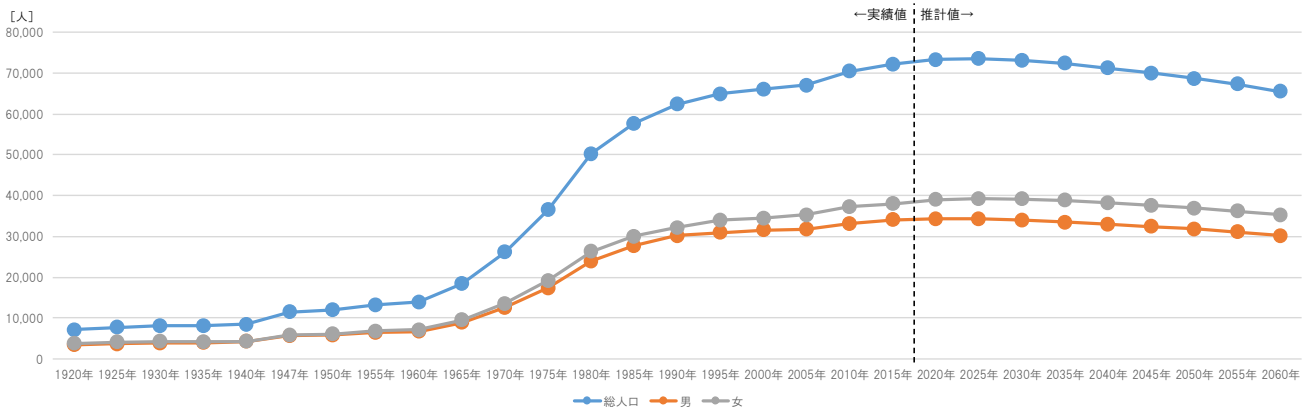
2. 空家に関わる住宅事情等

2-1. 人口・世帯

(1) 総人口の動向

本市の総人口の推移を見ると、これまで一貫して増加しており、2015年で72,168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、2025年の73,546人をピークに、2040年には73,199人に減少し、2060年には約65,000人まで減少することが見込まれています。

[人口の推移]



注：総人口は年齢不詳人口を含む

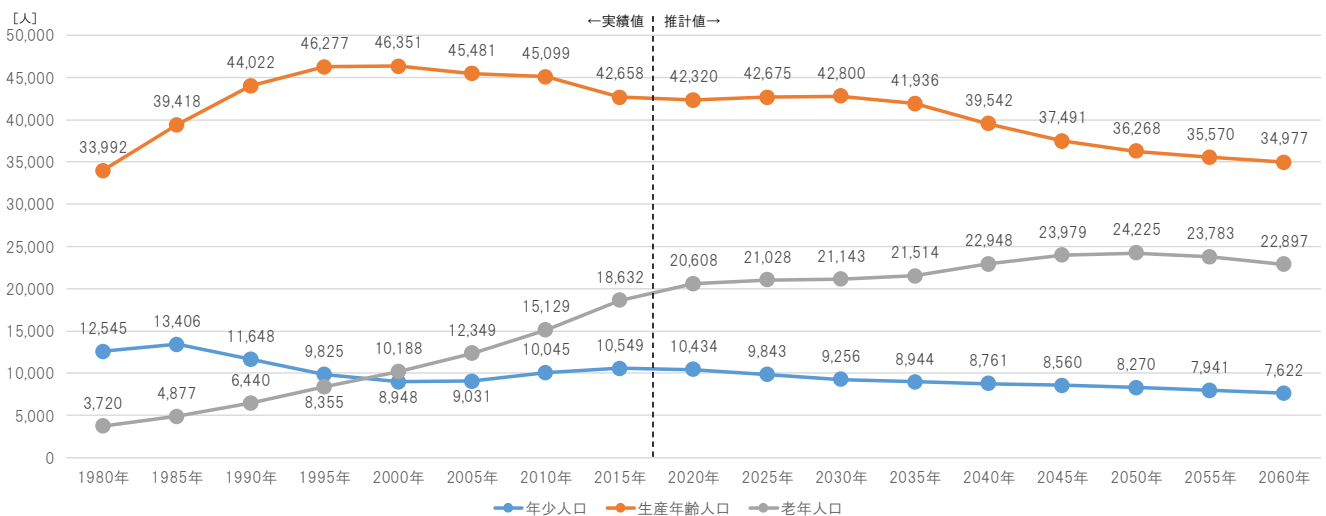
出典：国勢調査(1920年～2015年)／国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口」(2015年～2060年)

(2) 年齢3区分人口の推移

生産年齢人口(15～64歳)は、2000年の46,351人をピークに減少に転じています。

老年人口(65歳以上)は、2010年までの30年間で約4倍に増加し、今後も2050年まで増加することが見込まれています。年少人口(15歳未満)は、2000年まで減少した後、ほぼ横ばいとなっています。

[年齢3区分人口の推移]



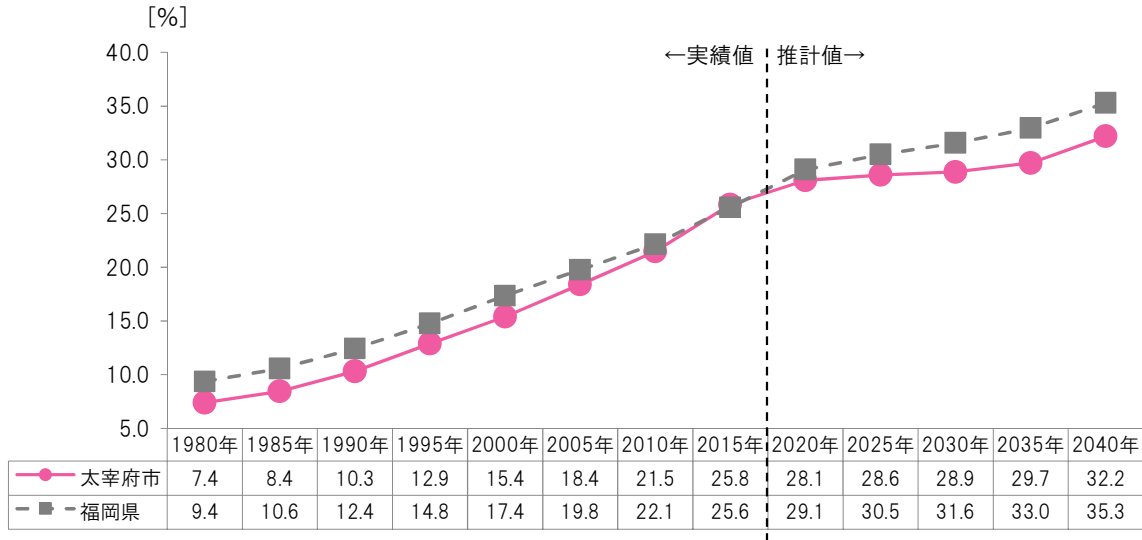
注：総人口は年齢不詳人口を含む

出典：国勢調査(1980年～2015年)／国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口」(2015年～2060年)

(3) 高齢化率の推移

総人口のうち65歳以上が占める割合（以下「高齢化率」という。）は、国勢調査によると1980年から2000年の間は福岡県域の値より、太宰府市はおよそ2ポイント低く、2005年と2010年は1ポイント低くなっています。2015年は県域の値より0.2ポイント高くなっていますが、それ以降の推計値では、県域の値より3ポイント程度低くなると、予想されています。このことは、福岡県の中で、太宰府市は比較的高齢化率が低いことを表しています。

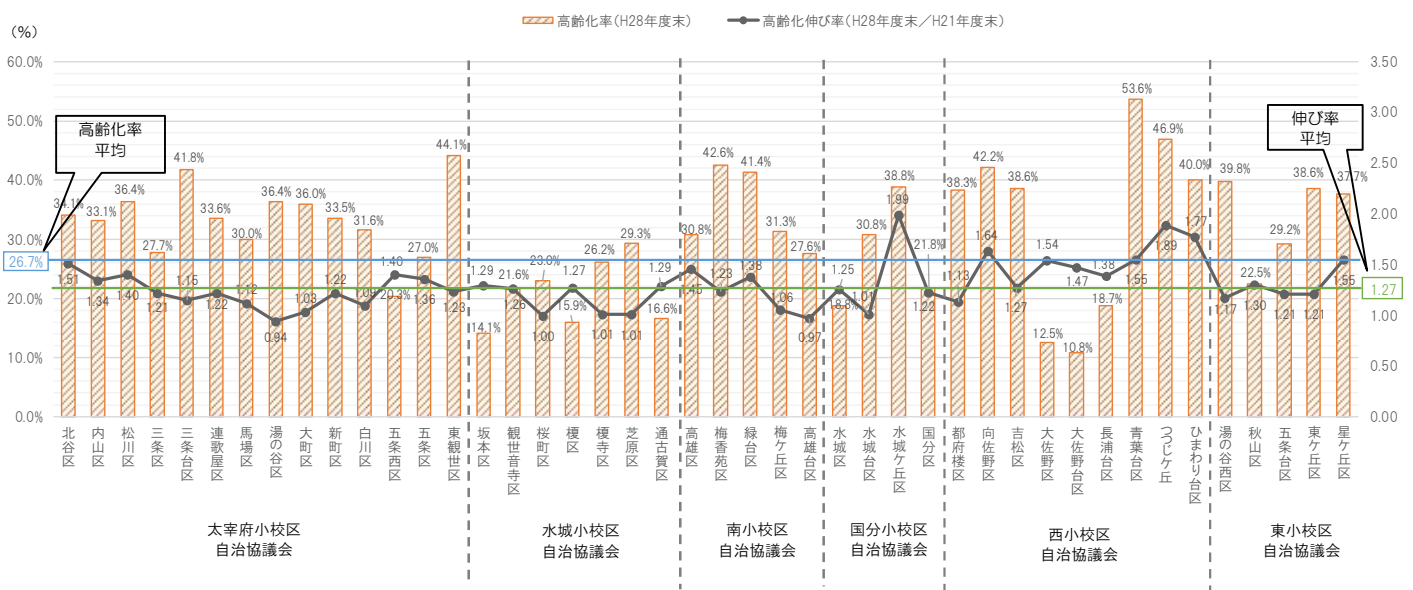
[高齢化率の推移]



出典：国勢調査（1980年～2015年）／国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口」（2020年～2040年）

地域別の高齢化率をみると、水城小校区以外の校区については、市全体の平均26.7%より全体的に高くなっています。また、高齢化の状況の図から、市全域では東側の方が、65歳以上の人口割合が高くなっています。一方で、市全体の高齢化伸び率1.27よりも高い地域は、特に西小校区全体が高くなっています。

[地域別高齢化率と高齢化伸び率(平成28年度)]

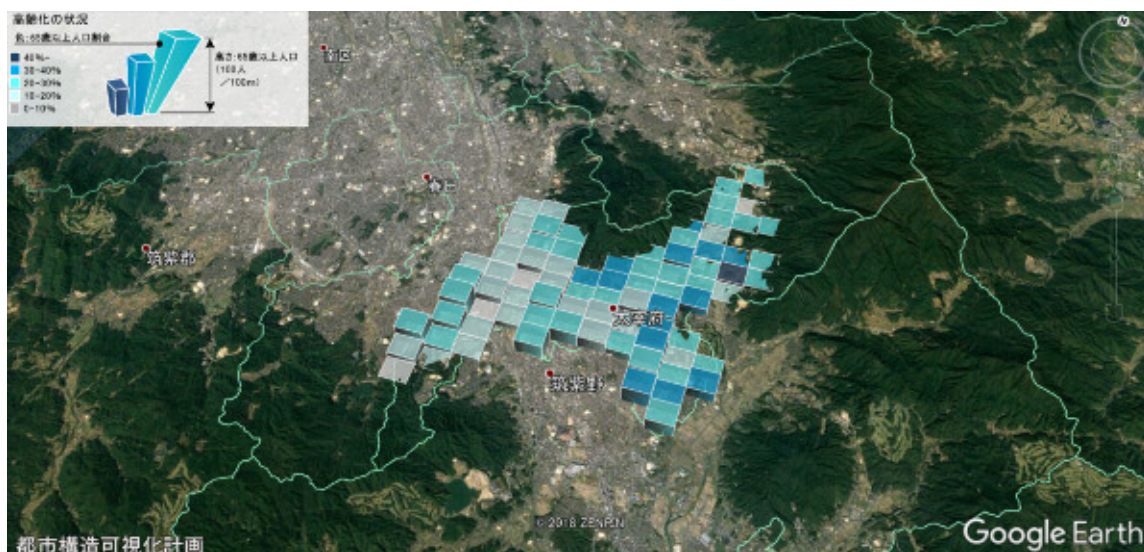


※上記の青線は市全体平均の高齢化率、緑線は市全体平均の高齢化伸び率

出典：太宰府データ集 2017(住民基本台帳)

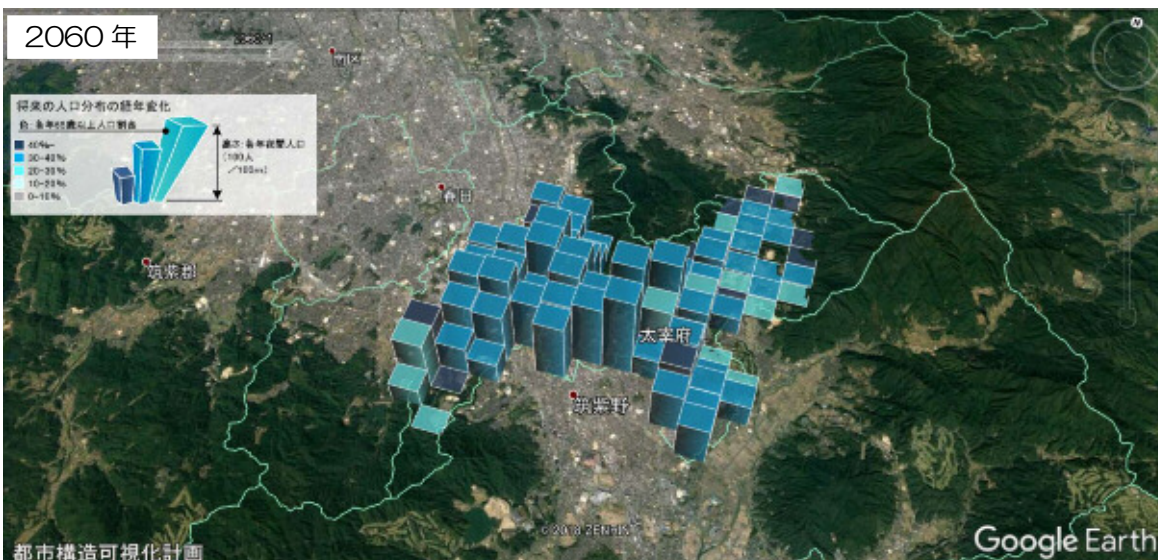
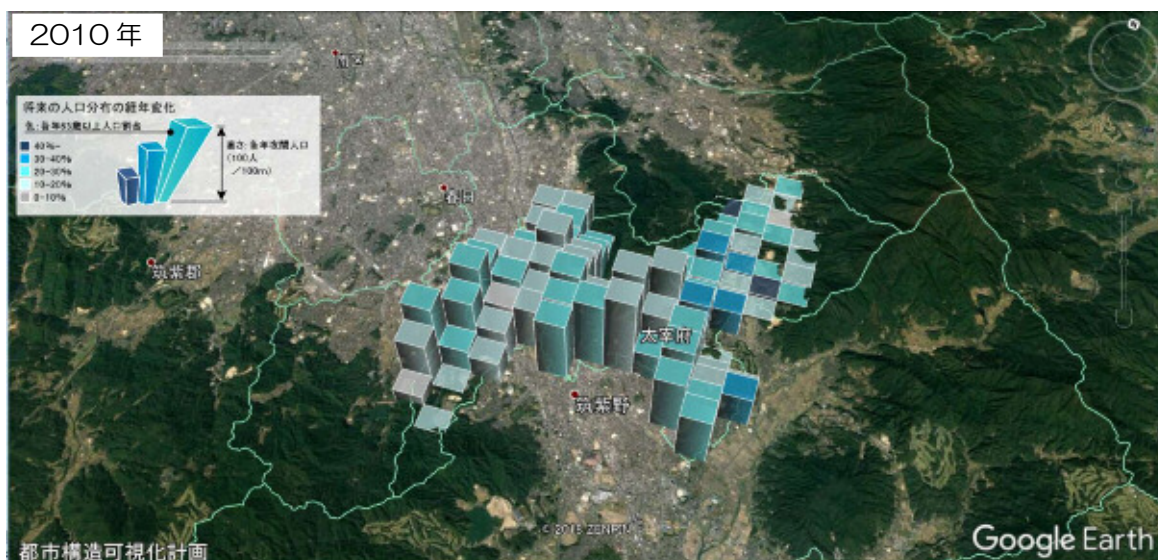
将来の人口分布の経年変化では、将来の人口分布と高齢者の分布の経年変化を重ねた図となっており、2010年と2060年で比較すると、人口の数が全体的に減少し、65歳以上の割合が増加していると言えます。

[高齢化の状況]



出典:平成22年度 国勢調査、都市構造可視化計画ウェブサイト

[将来の人口分布の経年変化(2010⇒2060)]



出典:国土数値情報、推計値、都市構造可視化計画ウェブサイト

(4) 人口動態

出生数が死亡数を上回って推移していますが、近年その差は縮小傾向にあります。転入者数、転出者数は、ともに減少傾向で推移しています。なお、2000年、2001年、2003年を除き、転入者数が転出者数を上回って推移しています。

[出生数・死亡数・転入者数・転出者数の推移]

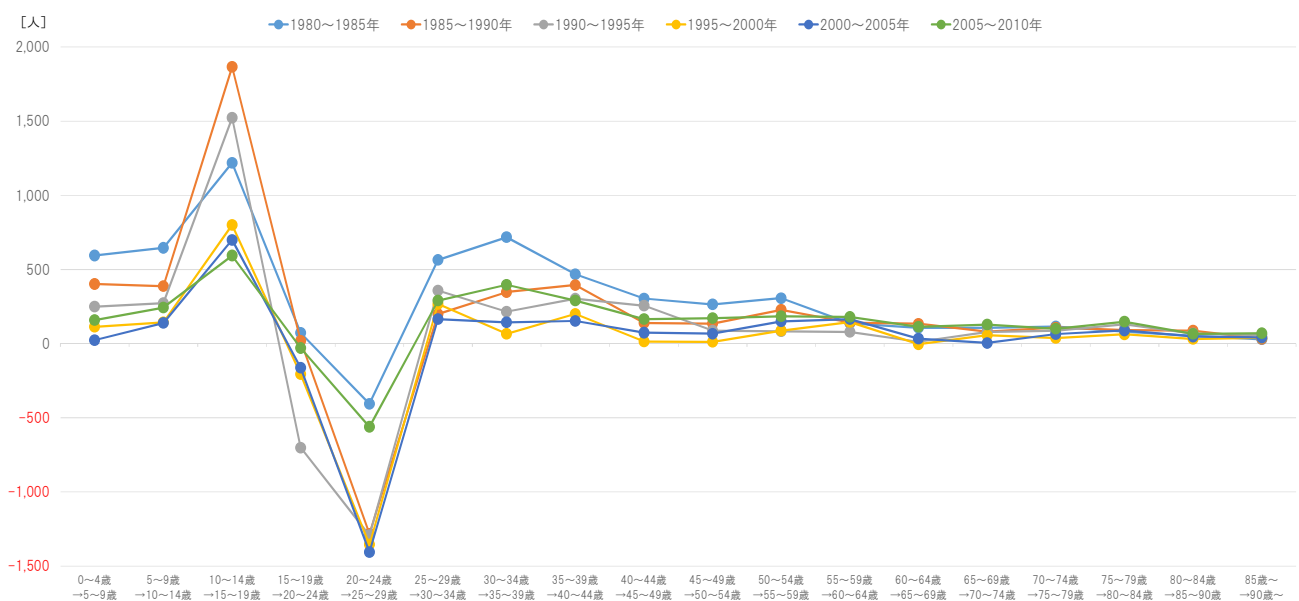


出典：住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数に関する調査

(5) 純移動者数

本市には、多くの大学や短大があるため特に女性において10～14歳が15～19歳になる際の転入超過が多くなっています。一方、20～24歳が25～29歳になる際に特に転出超過が多くなっています。男女ともに大学や短期大学の入学時に転入し、卒業時に市外に転出する人や結婚や就職を機に転出する人が多いことがうかがえます。また、男女とも30歳以降の幅広い年齢層で転入超過となっています。これらの移動規模は、長期的には縮小傾向にあります。

[年齢階級別人口移動の状況]

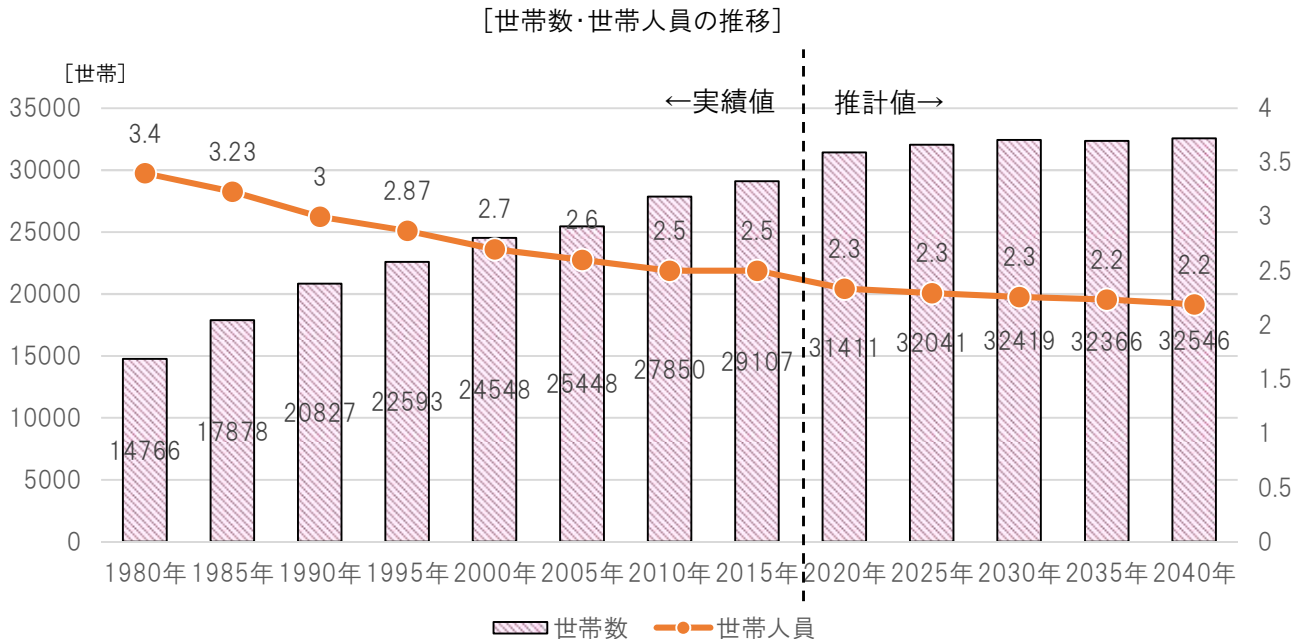


出典：国勢調査

(6) 世帯数・世帯人員の推移

本市の世帯数の推移を見ると、一貫して増加しており、2015年で29,107世帯となっています。2020年以降は30,000世帯を超えると予測されています。

一方で、世帯人員の推移を見ると、年々減少しており、2015年では2.5人となっています。それ以降は横ばいと予測されています。



出典：国勢調査／ストック推計プログラム(国土交通省)

(7) 転入者、転出者の推移（RESAS（地域経済分析システム）により）

※RESAS：内閣府のまち・ひと・しごと創生本部が運用している、産業構造や人口動態、人の流れなどに関する官民のビックデータを集約し、可視化するシステム。

RESASを活用して、2017年における社会増減の各エリアの内訳をみると、転入者数は、筑紫地区（949人）が最も多く、次いで福岡市（747人）となっています。一方で、九州・沖縄のエリア以外では、東京圏（225人）、関西（137人）の人数が多くなっています。

転出者数も転入者数と同様に、筑紫地区（949人）が最も多く、次いで福岡市（763人）となっています。九州・沖縄以外のエリアでは、東京圏（270人）、関西（139人）の人数が多くなっています。

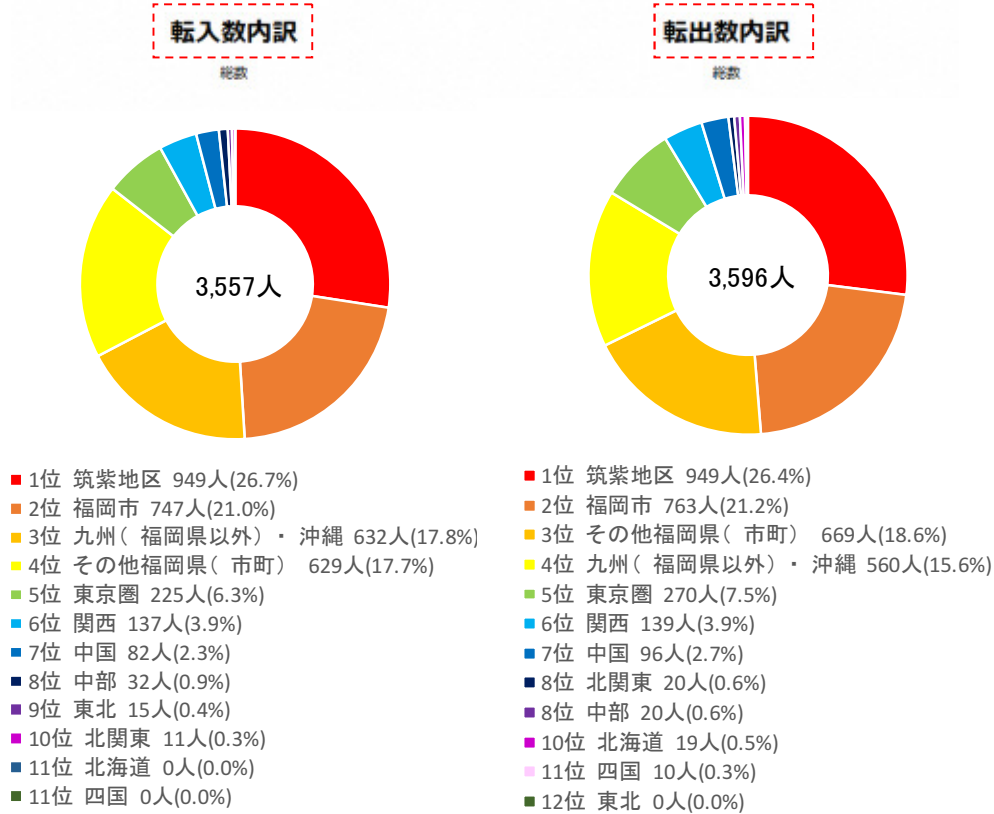
転入超過数は、大野城市（64人）が最も多く、次いで春日市（36人）、福岡市博多区（22人）の順になっています。

一方で、転出超過数は、筑紫野市（120人）が最も多く、次いで福岡市中央区（48人）、佐賀県基山町（24人）の順になっています。

転入・転出ともに全ての世代において「筑紫地区」と「福岡市」で50%程度を占めている状況にあります。九州圏内に次いで東京圏内からの流動も上位にあるものの、1割に満たない状況にあり、総じて九州圏内での移動が顕著となっています。

[転入・転出者数内訳 2017年]

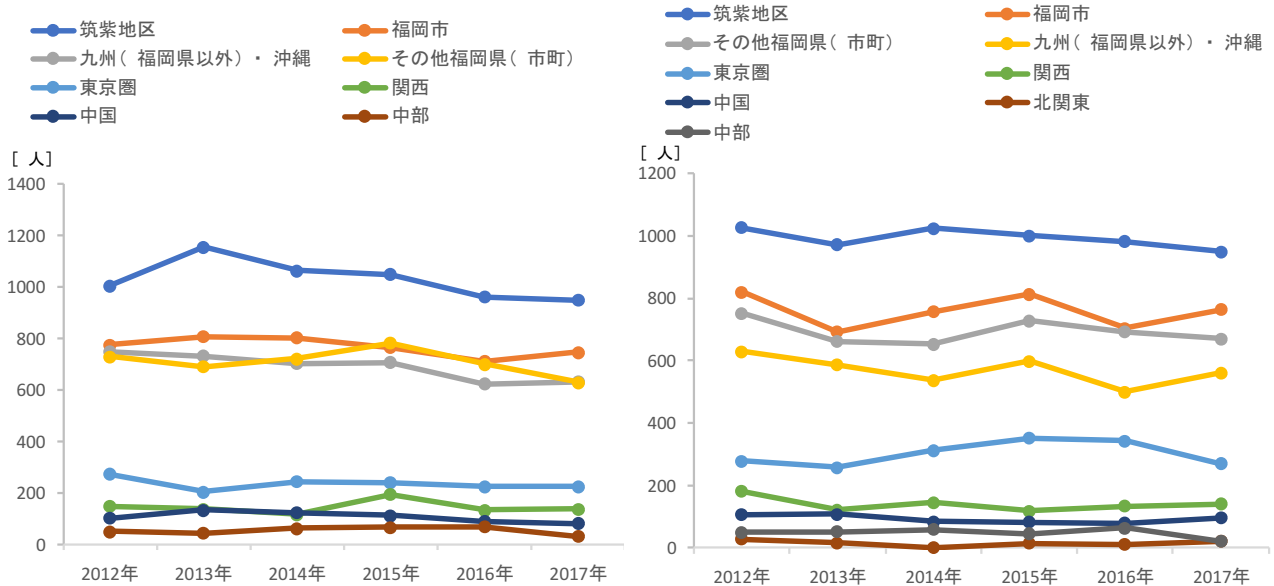
福岡県太宰府市 From-to分析 (定住人口) 2017年



[転入・転出数上位8地域 2017年]

転入数上位8地域 2017年

転出数上位8地域 2017年

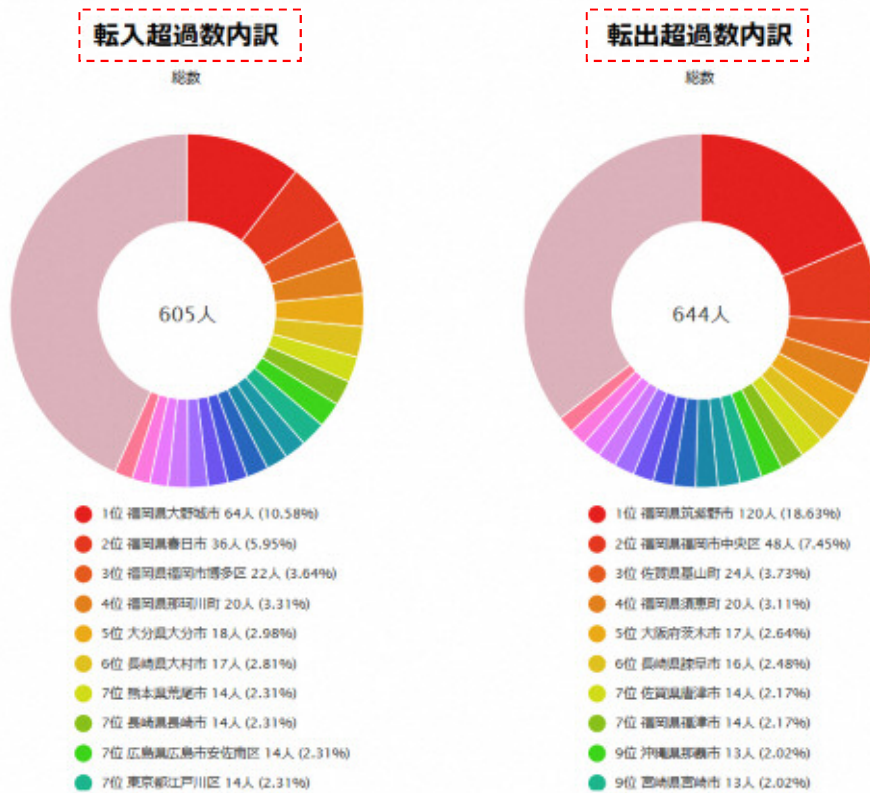


注:熊本市については、2012年4月1日に政令指定都市となったため、2012年のデータにおける熊本市に属する区のデータについては、4月から12月までの9か月分となる。

北海道:北海道、東北:青森・岩手・宮城・秋田・山形・福島、北関東:茨城・栃木・群馬、東京圏:埼玉・千葉・東京・神奈川、中部:新潟・富山・石川・福井・山梨・長野・岐阜・静岡・愛知、関西:三重・滋賀・京都・大阪・兵庫・奈良・和歌山、中国:鳥取・島根・岡山・広島・山口、四国:徳島・香川・愛媛・高知、福岡市、筑紫地区、その他福岡県(市町)、九州(福岡県以外)・沖縄:佐賀・長崎・熊本・大分・宮崎・鹿児島・沖縄

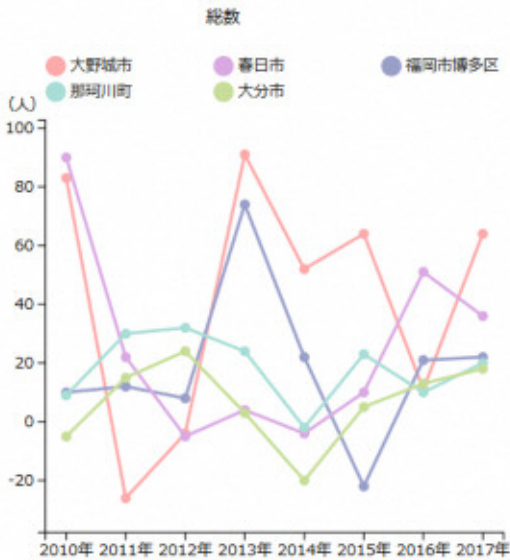
出典:RESAS(総務省「住民基本台帳人口移動報告」)

福岡県太宰府市 From-to分析 (定住人口) 2017年

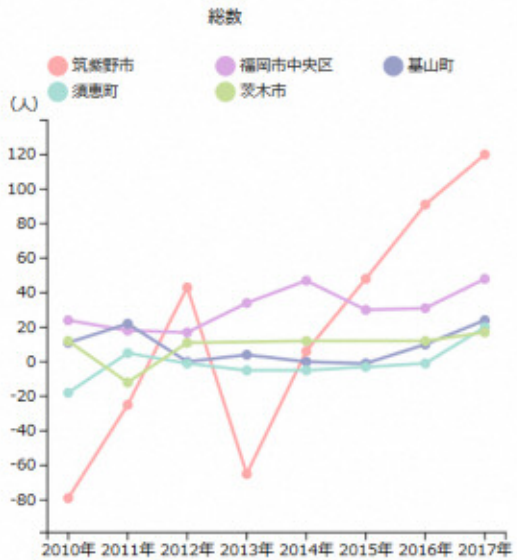


[転入・転出超過数上位5地域 2017年]

転入超過数上位5地域 2017年



転出超過数上位5地域 2017年



注:熊本市については、2012年4月1日に政令指定都市となったため、2012年のデータにおける熊本市に属する区のデータについては、4月から12月までの9か月分となる。

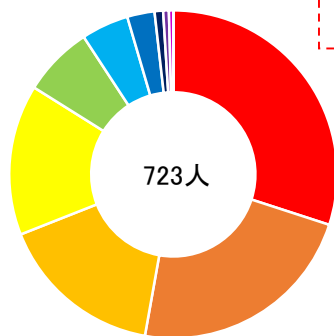
出典:RESAS(総務省「住民基本台帳人口移動報告」)

[転入・転出者数内訳(20歳未満) 2017年]

福岡県太宰府市 From-to分析 (定住人口) 2017年

転入数内訳

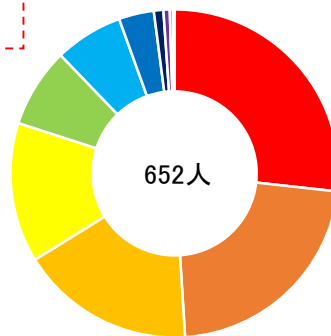
総数 20歳未満



- 1位 筑紫地区 212人(29.3%)
- 2位 九州(福岡県以外)・沖縄 161人(22.3%)
- 3位 福岡市 115人(15.9%)
- 4位 その他福岡県(市町) 105人(14.5%)
- 5位 東京圏 49人(6.8%)
- 6位 関西 33人(4.6%)
- 7位 中国 19人(2.6%)
- 8位 東北 6人(0.8%)
- 9位 北関東 4人(0.6%)
- 10位 中部 3人(0.4%)
- 11位 北海道 0人(0.0%)
- 11位 四国 0人(0.0%)

転出数内訳

総数 20歳未満



- 1位 筑紫地区 171人(26.2%)
- 2位 その他福岡県(市町) 142人(21.8%)
- 3位 九州(福岡県以外)・沖縄 110人(16.9%)
- 4位 福岡市 88人(13.5%)
- 5位 東京圏 50人(7.7%)
- 6位 関西 43人(6.6%)
- 7位 中国 22人(3.4%)
- 8位 北海道 6人(0.9%)
- 9位 北関東 4人(0.6%)
- 10位 四国 2人(0.3%)
- 11位 中部 1人(0.2%)
- 12位 東北 0人(0.0%)

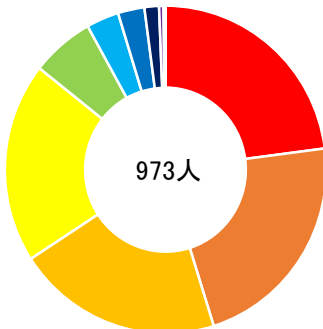
20歳未満

[転入・転出者数内訳(20歳台) 2017年]

福岡県太宰府市 From-to分析 (定住人口) 2017年

転入数内訳

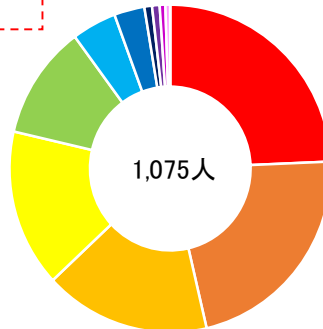
総数 20歳台



- 1位 福岡市 217人(22.3%)
- 2位 筑紫地区 210人(21.6%)
- 3位 九州(福岡県以外)・沖縄 196人(20.1%)
- 4位 その他福岡県(市町) 187人(19.2%)
- 5位 東京圏 60人(6.2%)
- 6位 関西 31人(3.2%)
- 7位 中国 25人(2.6%)
- 8位 中部 14人(1.4%)
- 9位 北関東 4人(0.4%)
- 10位 東北 2人(0.2%)
- 11位 北海道 0人(0.0%)
- 11位 四国 0人(0.0%)

転出数内訳

総数 20歳台



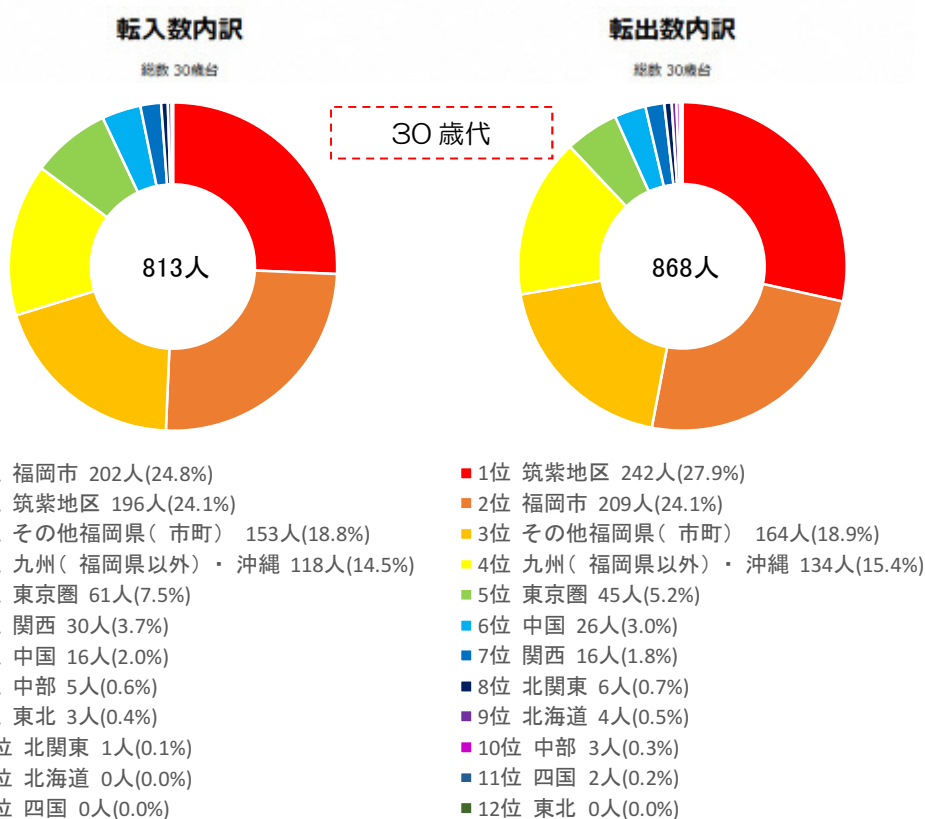
- 1位 福岡市 255人(23.7%)
- 2位 筑紫地区 231人(21.5%)
- 3位 その他福岡県(市町) 175人(16.3%)
- 4位 九州(福岡県以外)・沖縄 163人(15.2%)
- 5位 東京圏 118人(11.0%)
- 6位 関西 47人(4.4%)
- 7位 中国 32人(3.0%)
- 8位 北海道 8人(0.7%)
- 8位 中部 8人(0.7%)
- 10位 北関東 6人(0.6%)
- 11位 四国 5人(0.5%)
- 12位 東北 0人(0.0%)

20歳代

出典:RESAS(総務省「住民基本台帳人口移動報告」)

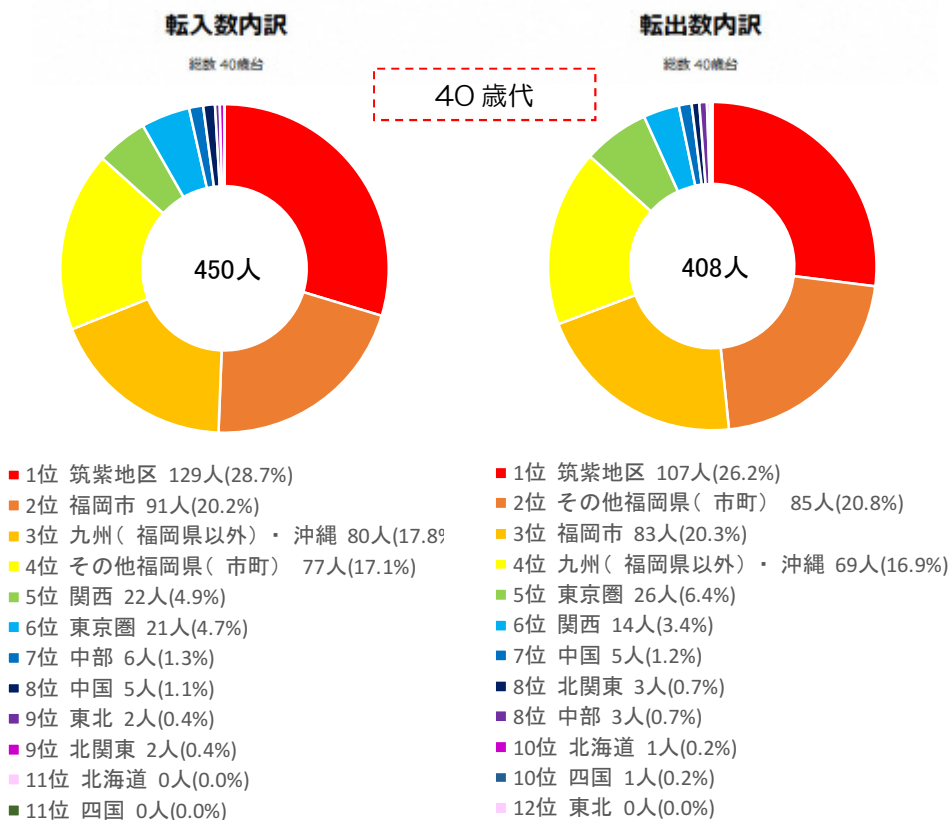
[転入・転出者数内訳(30歳台) 2017年]

福岡県太宰府市 From-to分析 (定住人口) 2017年



[転入・転出者数内訳(40歳台) 2017年]

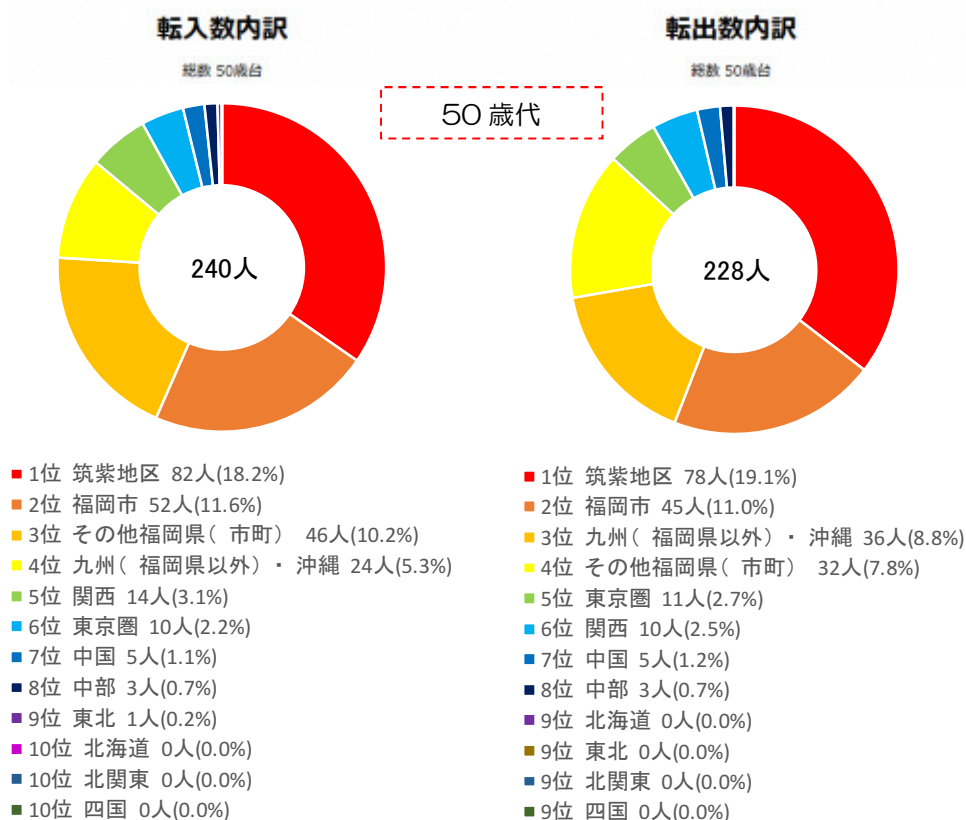
福岡県太宰府市 From-to分析 (定住人口) 2017年



出典: RESAS(総務省「住民基本台帳人口移動報告」)

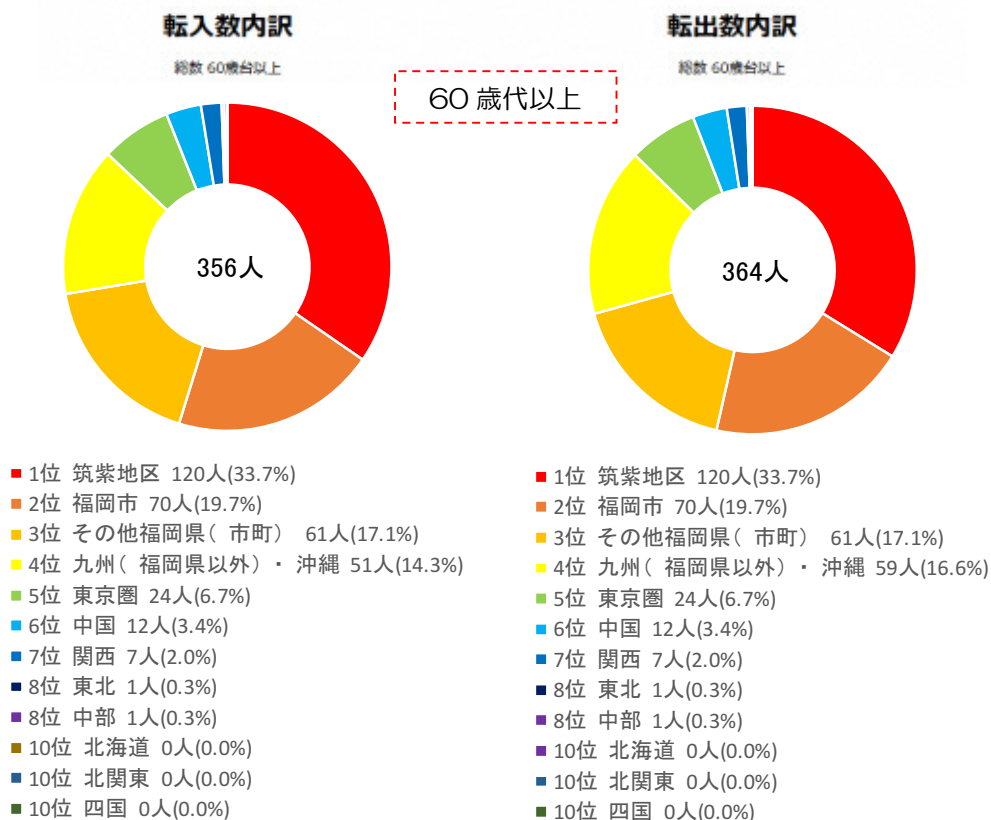
[転入・転出者数内訳(50歳台) 2017年]

福岡県太宰府市 From-to分析 (定住人口) 2017年



[転入・転出者数内訳(60歳台) 2017年]

福岡県太宰府市 From-to分析 (定住人口) 2017年

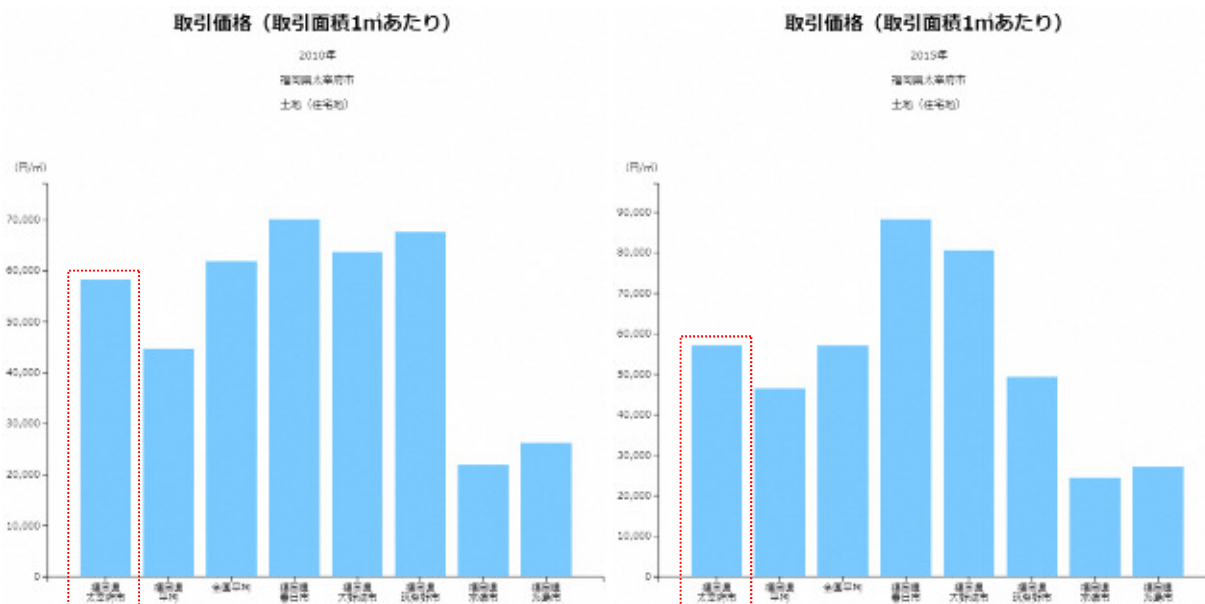


出典:RESAS(総務省「住民基本台帳人口移動報告」)

RESASを活用して、まちづくりマップ（不動産取引→取引価格）を整理すると、本市においては2010年から2015年にかけて人口は増加しているものの、土地（住宅地）の取引価格は下がっています。

一方で、筑紫野市の2015年の土地の取引価格が下がったことにより、本市の順位が春日市、大野城市に次ぐ順位となっています。

[まちづくりマップ(不動産取引→取引価格)]



注：本データは、不動産取引価格情報（不動産の取引当事者を対象に不動産取引のアンケート調査を実施し、その結果得られた回答などについて物件が容易に特定できないよう加工したもの）を基に、地方公共団体を単位として1㎡あたり取引価格を算出したもの。ただし、「土地（住宅地）」・「土地（商業地）」の2,000㎡以上、「農地」・「林地」の5,000㎡以上の取引については除いている。「土地（住宅地）」・「土地（商業地）」の取引は、土地のみの取引であり、土地と建物等を一括して取引したものは含まない。「中古マンション等」の取引とは、区分所有物件（戸単位）を取引したものをいう。なお、アンケート対象は所有権移転登記物件（中古マンション等）のみであり、所有権保存登記物件（新築マンション等）は含まない。

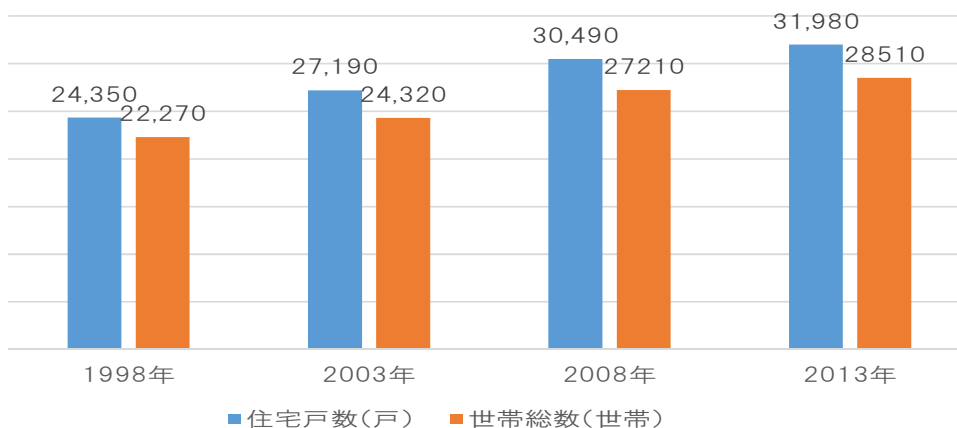
出典：国土交通省「土地総合情報システム 不動産取引価格情報」

2-2. 住宅・空家等の状況

(1) 住宅総数の推移

住宅戸数は年々増加しており、1998年には24,350戸でしたが、2013年には31,980戸となっています。同様に世帯も増加傾向にあり、2013年の世帯数は、核家族化や単身世帯の増加によって増加しているものの、5年前比で約5%増と過去最低の伸びとなっています。人口の減少が続く中、住宅需要の新たな源泉となる世帯数が伸び悩んでいる状況にあります。

[住宅総数の推移]

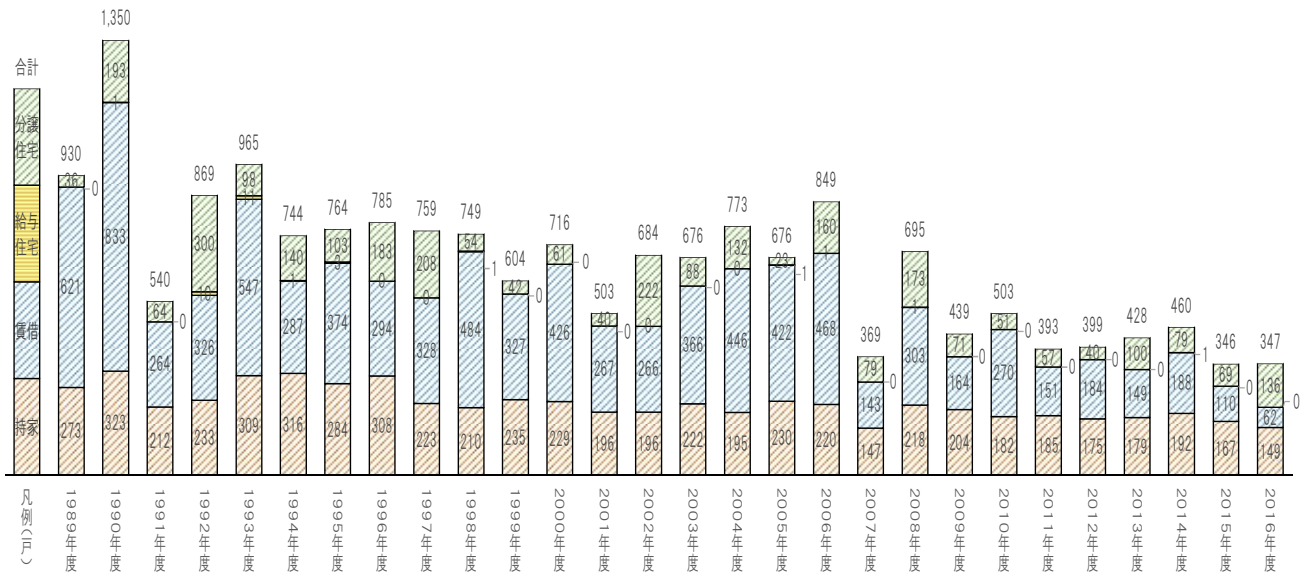


出典：住宅・土地統計調査

(2) 住宅着工の動向

太宰府市における1989年以降の住宅着工戸数をみると、増減を繰り返しながら、長期的には漸減の傾向が見られます。2016年度の動向を見ると、「持家」に次いで、分譲住宅の着工数が多くなっています。

[住宅着工の動向]

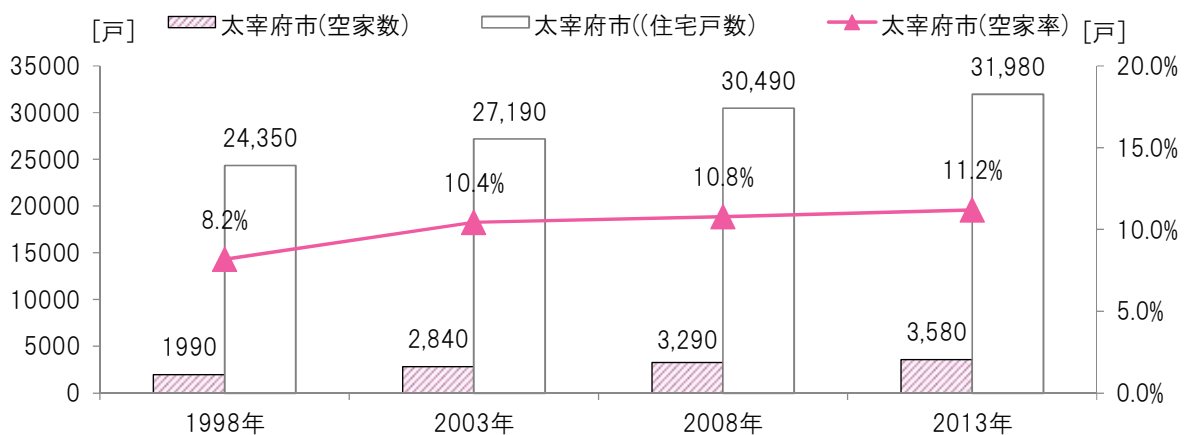


出典：建築統計年報

(3) 空家数及び空家率の推移

本市の住宅戸数は年々増加し、1998年から2013年にかけて7,630戸増加していますが、空家戸数も同様に増加しており、1,590戸増加しています。空家率は微増となっています。

[空家数及び空家率の推移]



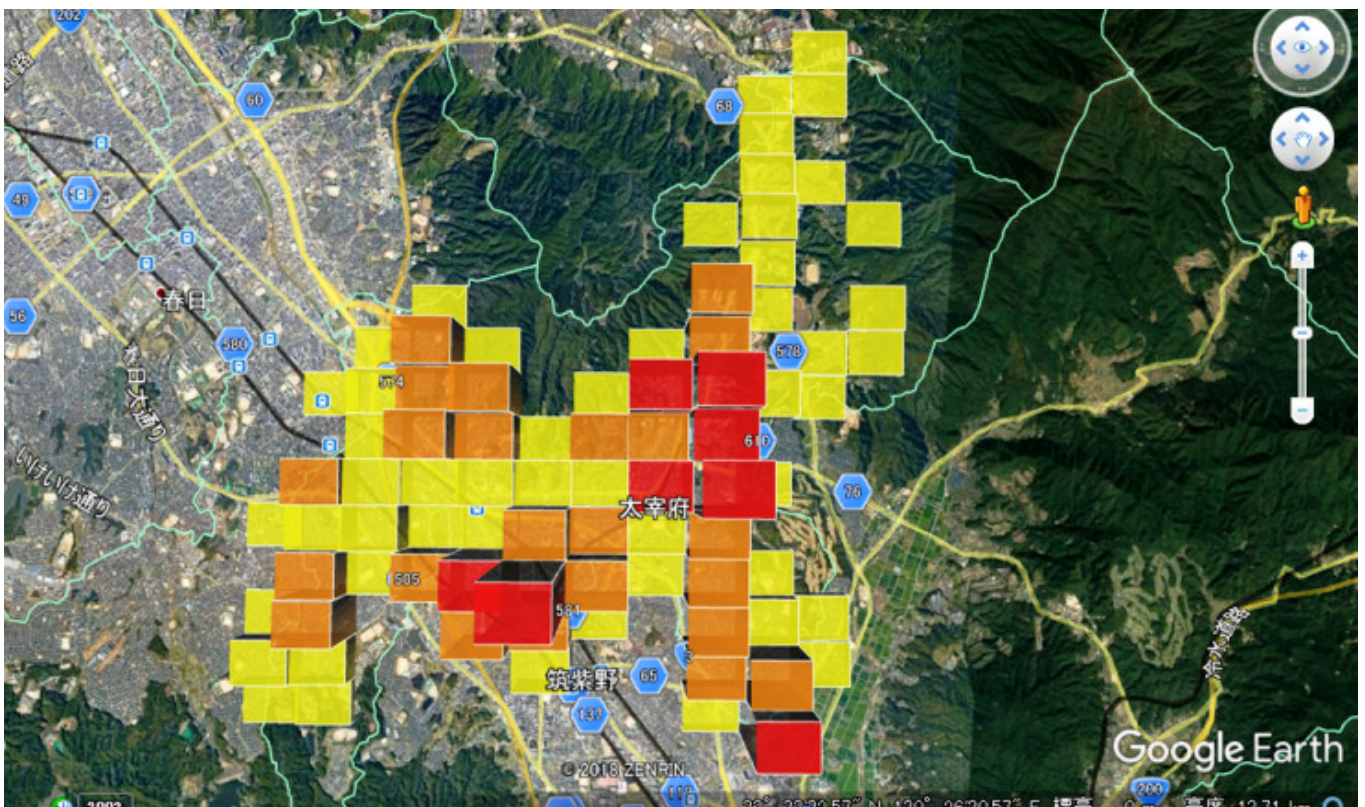
出典：住宅・土地統計調査

(4) 空家等の分布

空家の分布は、実態調査の結果から、市内の空家分布は全域に広がりを見せています。人口集積が進んでいる西側のエリアは空家分布が少ない傾向です。また、人口集積していない東側のエリアには空家が傾向があります。

また、特に空家が集積している地域は比較的人口が集積している芝原・梅ヶ丘の周辺と比較的人口が集積していない五条・連歌屋の周辺となっています。

[空家分布状況]

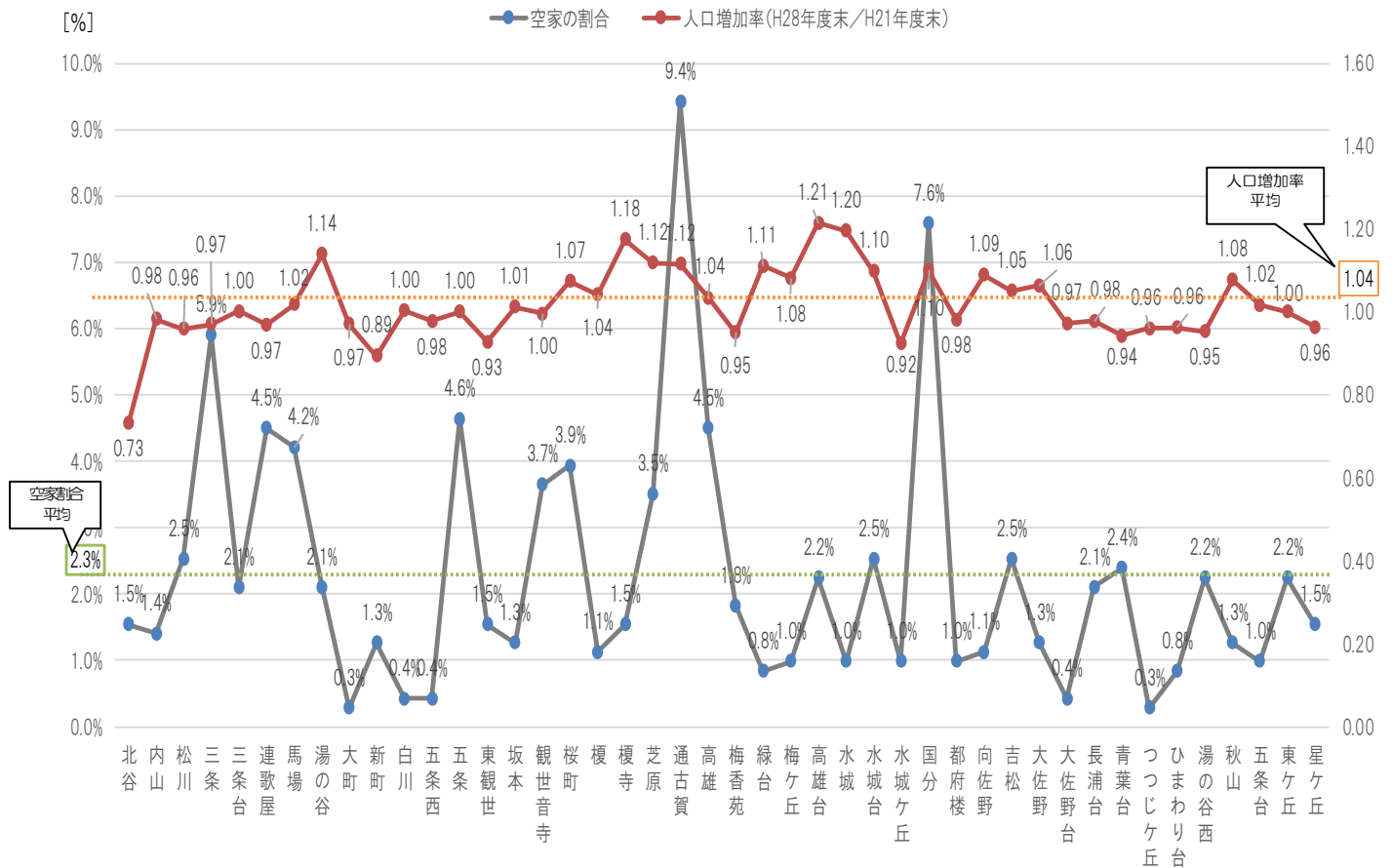


出典：平成 28 年度太宰府市空家等実態調査、都市構造可視化計画ウェブサイト

地区別の空家の割合と人口増加率の関係をみると、通古賀や国分など人口増加している地区であっても空家件数が多いところもありますが、人口流動があるところは不動産に対する一定のニーズがあると考えられるため、空家数が減少する可能性があると言えます。

一方で、人口流動が少ない地区においては、不動産に対するニーズが下がり、さらに空家の件数が増加する可能性があると考えられます。

[空家の割合と人口増加率]



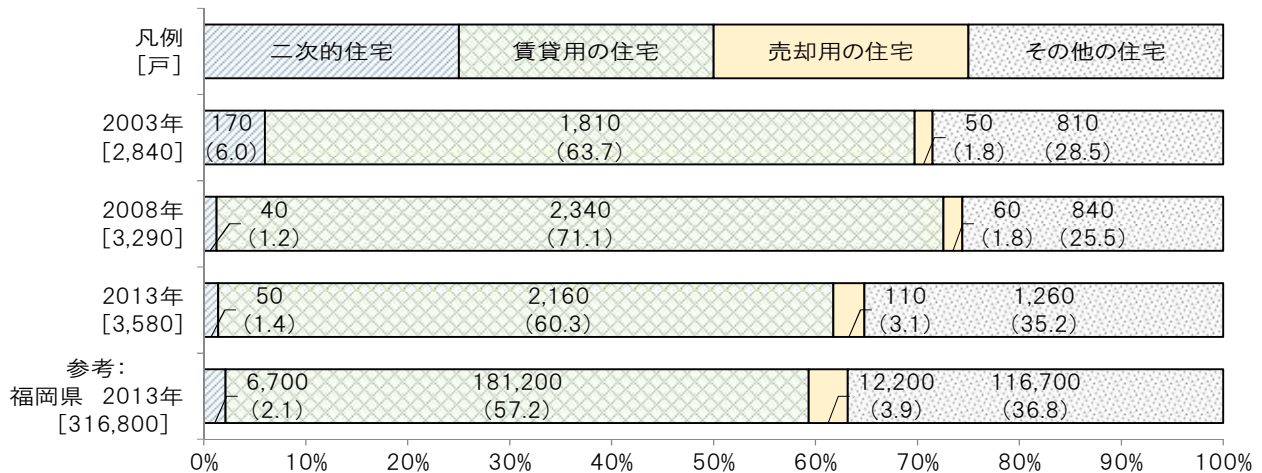
※上記のオレンジ線は市全体平均の人口増加率、緑線は空家の割合の平均。

出典：平成 28 年度太宰府市空家等実態調査、太宰府データ集 2017(住民基本台帳)

(5) 種類別空家の動向

太宰府市の空家のうち、2013年に35.2%を占める「その他の住宅」は、2003年から2013年の間に450戸増えています。特にその他の住宅は、二次的利用や賃貸、売却といった用途が定まっておらず人が住んでいない住宅であり、居住世帯が長期に渡って不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すこと等になっていることから、注意が必要な住宅と言えます。

[種類別空家の動向]



※二次的住宅: 別荘やセカンドハウスになっている住宅

※賃貸用の住宅: 新築・中古問わず、賃貸のために空家になっている住宅

※売却用の住宅: 新築・中古問わず、売却のために空家になっている住宅

※その他の住宅: 上記以外の人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渡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

出典: 住宅・土地統計調査

(6) 建て方別空家の種類

太宰府市における空家の建て方別に内訳をみると、2013年には一戸建の空家が1,110戸(31.0%)を占めており、長屋建・共同住宅・その他が2,470戸(69.0%)となっています。

また、平成28年度に本市で実施した空家等実態調査において把握した空家の件数は712件(一戸建ての木造住宅を調査)となっており、2013年の一戸建ての木造のその他の住宅の件数(750件)に近い値となっています。

[建て方別空家の種類(太宰府市)]

	総数	一戸建			長屋建・共同住宅・その他			
		総数	木造	非木造	総数	木造	非木造	
2008 太宰府市	空き家総数	3,290	990	970	20	2,300	640	1,660
	二次的住宅	40	20	20	-	30	10	20
	賃貸用の住宅	2,340	250	240	10	2,090	530	1,560
	売却用の住宅	60	50	50	-	20	-	20
	その他の住宅	840	670	660	10	170	110	60
2013 太宰府市	空き家総数	3,580	1,110	1,070	40	2,470	620	1,850
	二次的住宅	50	20	20	-	30	10	20
	賃貸用の住宅	2,160	200	190	10	1,950	490	1,470
	売却用の住宅	110	100	100	-	10	-	10
	その他の住宅	1,260	780	750	30	480	130	350
2013 全国	空き家総数	8,195,600	2,999,200	-	-	5,166,500	-	-
	二次的住宅	412,000	280,500	-	-	128,200	-	-
	賃貸用の住宅	4,291,800	248,900	-	-	4,037,900	-	-
	売却用の住宅	308,200	164,500	-	-	142,600	-	-
	その他の住宅	3,183,600	2,305,400	-	-	857,700	-	-

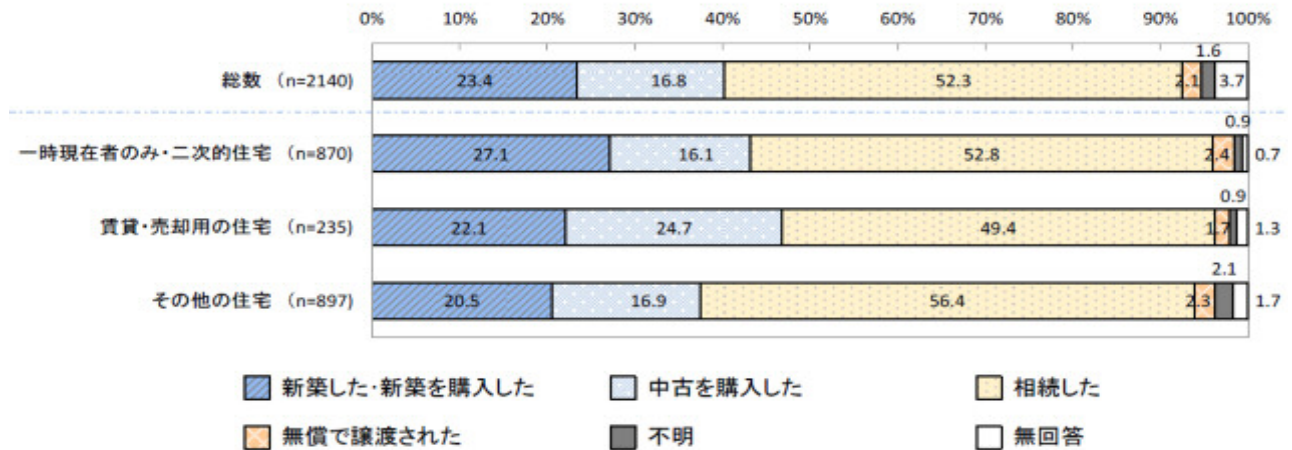
出典: 住宅・土地統計調査

2-3. 全国と太宰府市の住まいの状況

(1) 住宅を取得した経緯：全国

住宅を取得した経緯については、「相続した」が52.3%と最も多く、次いで「新築した・新築を購入した」が23.4%、「中古を購入した」が16.8%の順になっており、それを利用状況別にみると、その他の住宅では「相続した」の割合が比較的大きく、56.4%となっています。

[住宅を取得した経緯(全国)]

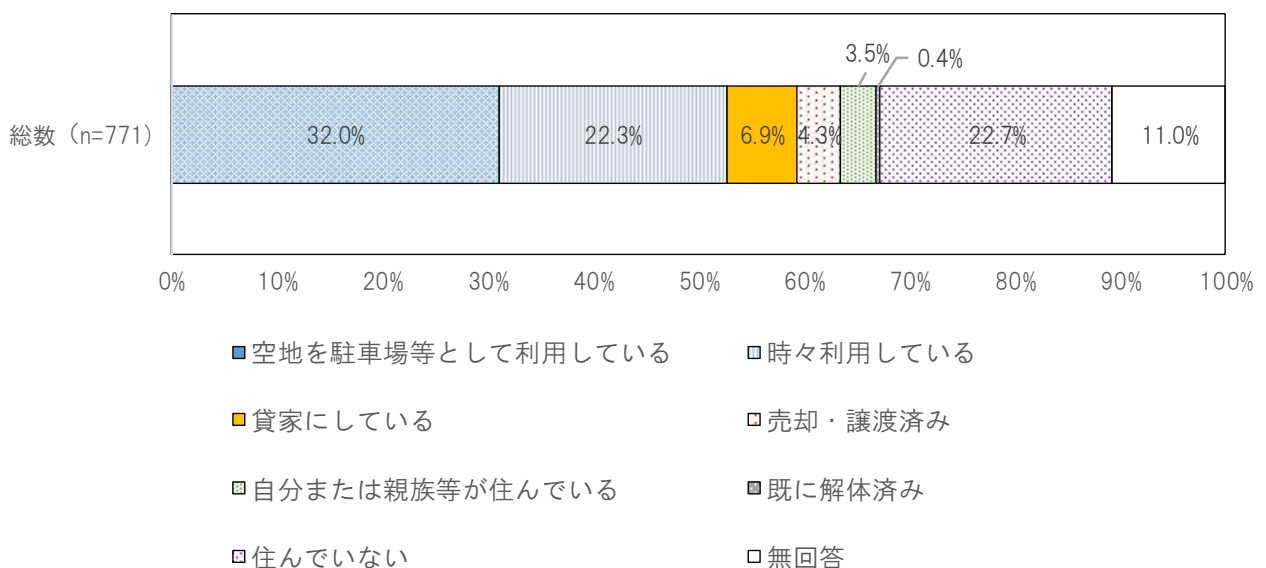


出典：平成 26 年空家実態調査(国土交通省)

(2) 空家物件の現状：太宰府市

太宰府市空家等実態調査の市民意向調査結果から、空家対象物件の状態については、「空地进行駐車場等として利用している(32.0%)」が最も多く、次いで「住んでいない(22.7%)」、「時々利用している(22.3%)」となっています。特に「住んでいない」と回答されている住宅については、(5) 種類別空家の動向で示した「その他の住宅」に位置付けられると考えられます。

[現在の対象物件の状態(太宰府市)]

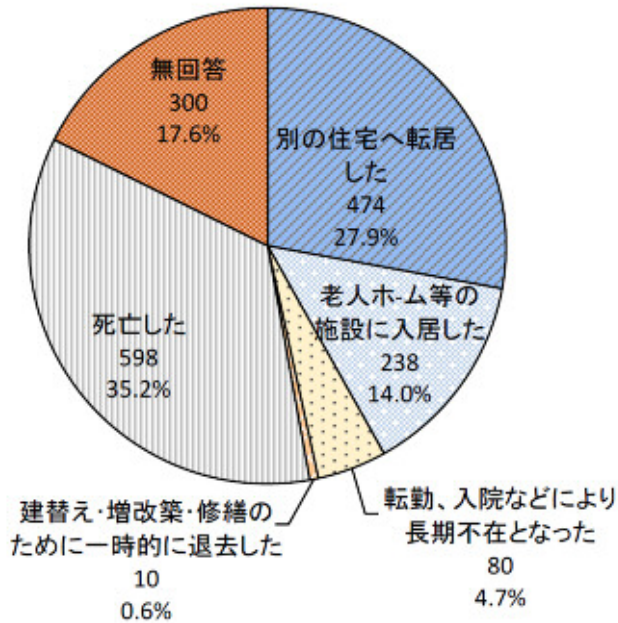


出典：平成 28 年度太宰府市空家等実態調査

(3) 人が住まなくなった理由：全国、太宰府市

人が住まなくなった理由については、最後に住んでいた人が「死亡した」が35.2%と最も多く、次いで「別の住宅へ転居した」が27.9%、「老人ホーム等の施設に入居した」が14.0%となっています。

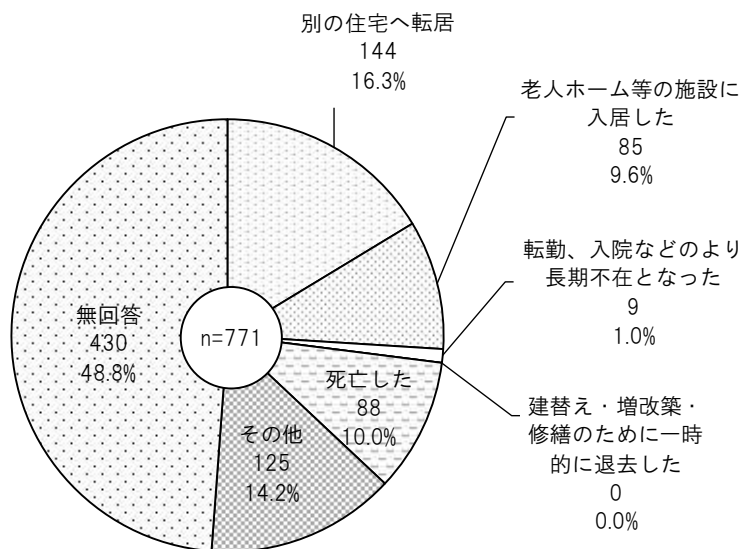
[人が住まなくなった理由(全国)]



出典：平成 26 年空家実態調査(国土交通省)

一方、太宰府市では、人が住んでいない理由については、「別の住宅へ転居（16.3%）」が最も多く、次いで「死亡した（10.0%）」となっており、全国の傾向と順位が異なります。

[人が住んでいない理由(太宰府市)]

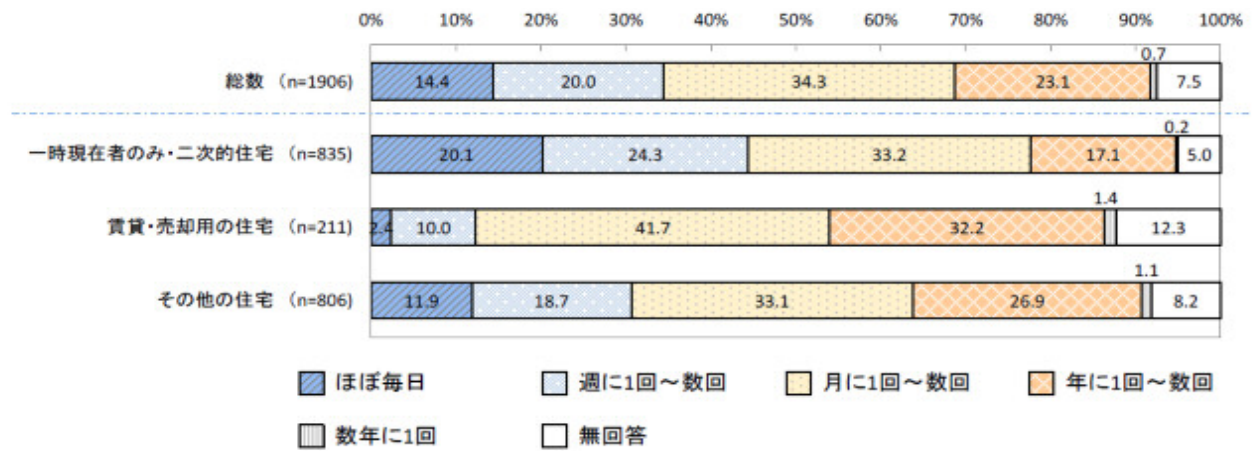


出典：平成 28 年度太宰府市空家等実態調査

(4) 戸建空家等の管理の頻度等：全国、太宰府市

戸建空家等の管理の頻度は、「月に1回～数回」が34.3%と最も多くなっています。一方で、「年に1回～数回」が23.1%など、年に数回以下のものが23.8%と全体の約4分の1を占めています。

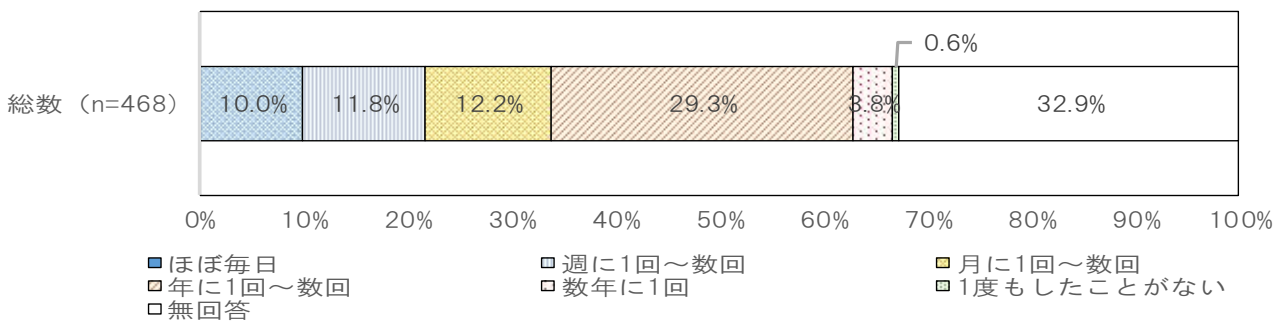
[戸建空家等の管理の頻度(全国)]



出典：平成26年空家実態調査(国土交通省)

一方、太宰府市においては、無回答を除くと、「年に1回～数回(29.3%)」が最も多く、次いで「月に1回～数回(12.2%)」「ほぼ毎日(10.0%)」となっています。

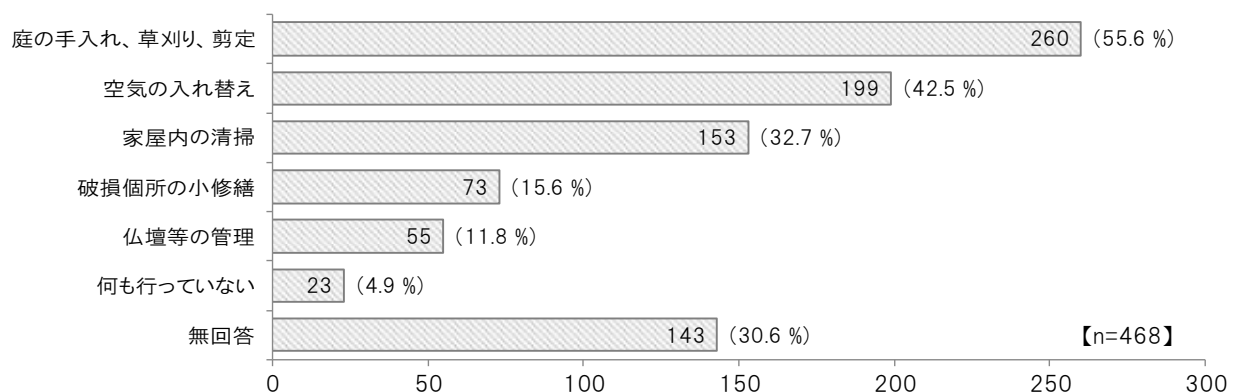
[空家対象物件の維持・管理の頻度(太宰府市)]



出典：平成28年度太宰府市空家等実態調査

また、空家対象物件の維持・管理については、無回答を除くと、「庭の手入れ、草刈り、剪定(55.6%)」が最も多く、次いで「空気の入れ替え(42.5%)」「家屋内の清掃(32.7%)」となっています。

[空家対象物件の維持・管理内容について(太宰府市)]



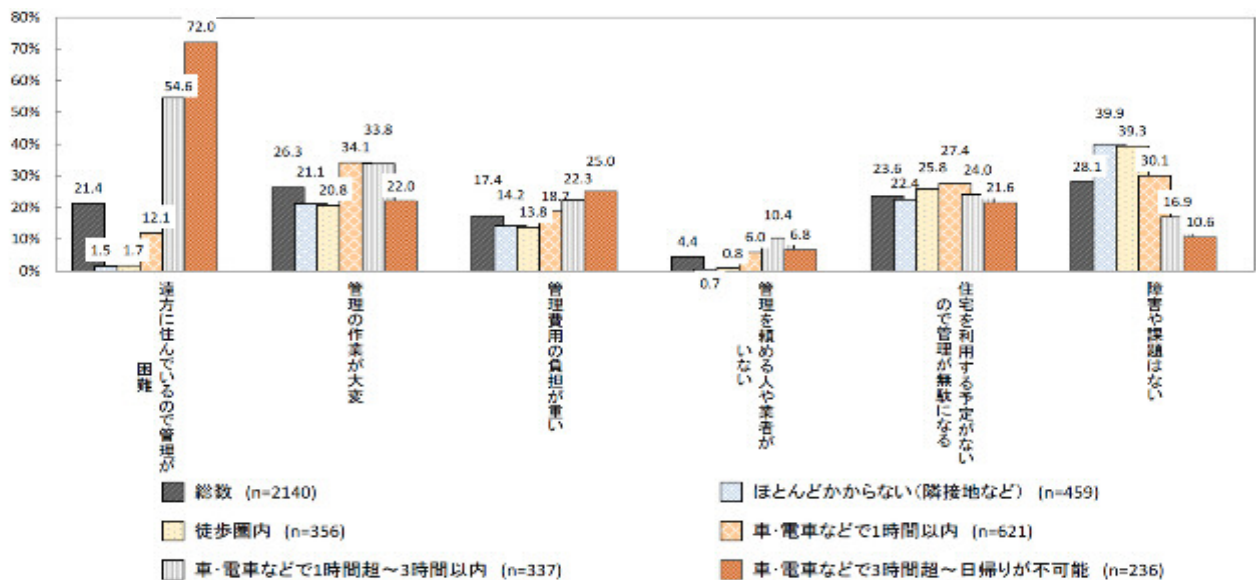
出典：平成28年度太宰府市空家等実態調査

(5) 住宅を管理する上での障害・課題：全国、太宰府市

住宅を管理する上での障害・課題については、「管理の作業が大変」が26.3%、「住宅を利用する予定がないので管理が無駄になる」が23.6%、「遠方に住んでいるので管理が困難」が21.4%などとなっています。一方で、「障害や課題はない」の割合が28.1%となっています。

「管理が大変」や「管理が困難」と回答している人は、住宅までの距離が「車・電車などで3時間超～日帰りが不可能」といった回答している人が最も多く、「障害や課題はない」と回答している人は住宅までの距離が「ほとんどかからない」と回答している人が最も多くなっています。

[住宅を管理する上での障害・課題(全国)]

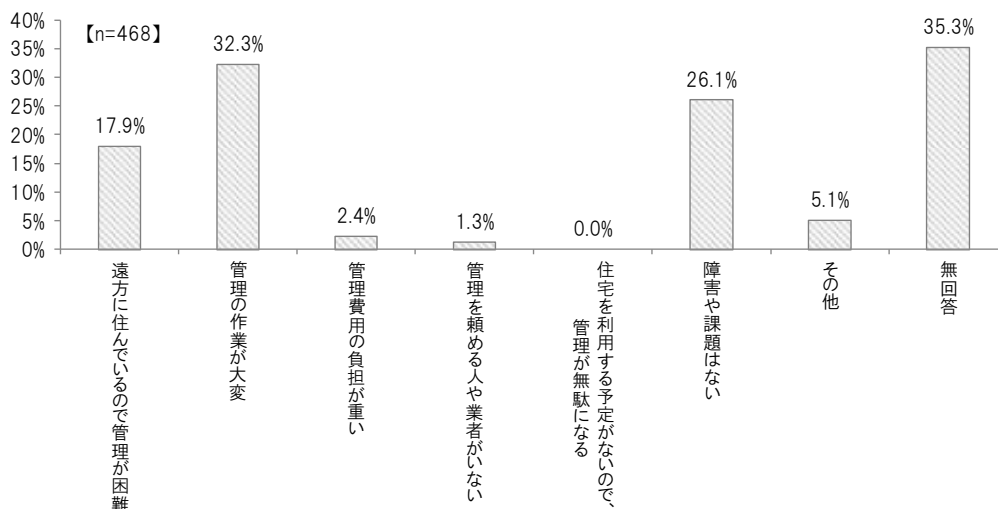


出典：平成 26 年空家実態調査(国土交通省)

一方、太宰府市においては、無回答を除くと、「管理の作業が大変 (32.3%)」が最も多く、全国的な動向と同様の結果となっています。

次いで「障害や課題はない (26.1%)」「遠方に住んでいるので管理が困難 (17.9%)」となっています。

[空家対象物件の維持・管理で困っていること(太宰府市)]



出典：平成 28 年度太宰府市空家等実態調査

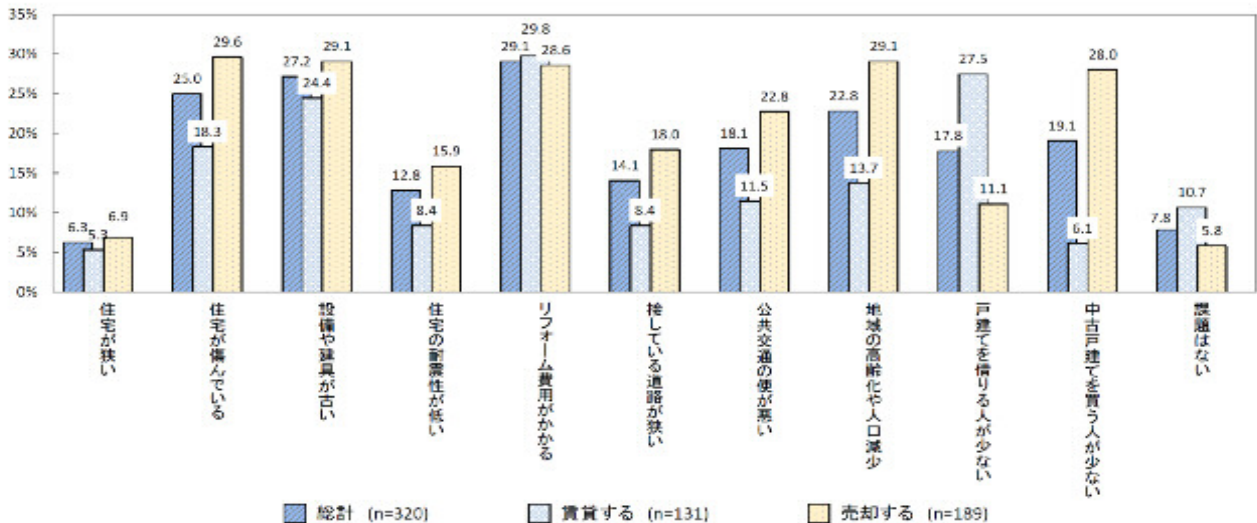
(6) 賃貸・売却の意向がある場合の課題：全国

賃貸・売却する上での課題は、「リフォーム費用がかかる」が29.1%と最も多く、次いで「設備や建具が古い」が27.2%、「住宅が傷んでいる」が25.0%の順になっています。

「賃貸する」場合の課題は、「リフォーム費用がかかる」が29.8%と最も多く、次いで「戸建てを借りる人が少ない」が27.5%となっています。

一方で、「売却する」場合の課題は、「住宅が傷んでいる」が29.6%と最も多く、次いで「設備や建具が古い」「地域の高齢化や人口減少」がそれぞれ29.1%となっています。

[賃貸・売却の意向がある場合の課題(全国)]



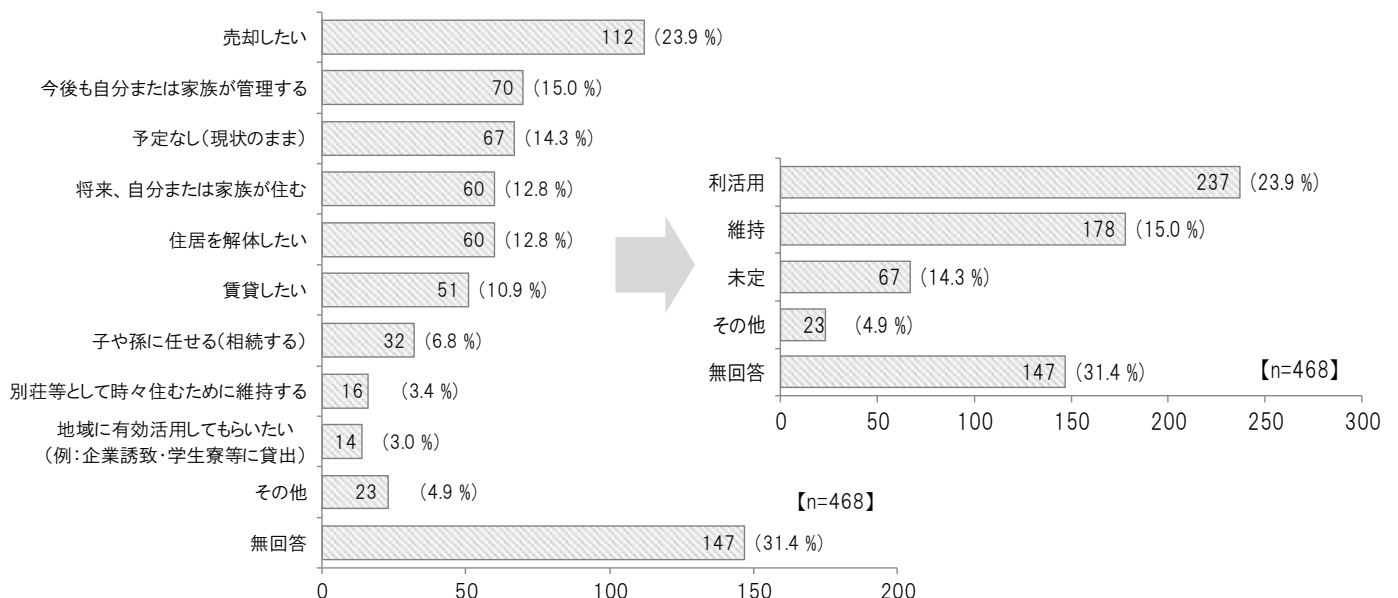
出典：平成26年空家実態調査(国土交通省)

(7) 空家対象物件の今後の活用について：太宰府市

◎太宰府市において空家対象物件の今後の活用については、「利活用（23.9%）」「維持（15.0%）」「未定（14.3%）」の順となっています。

◎具体的なお意見としては「売却したい（23.9%）」が最も多く、次いで「今後も自分または家族が管理する（15.0%）」「予定なし（現状のまま）（14.3%）」となっています。

[空家対象物件の今後の活用について(太宰府市)]

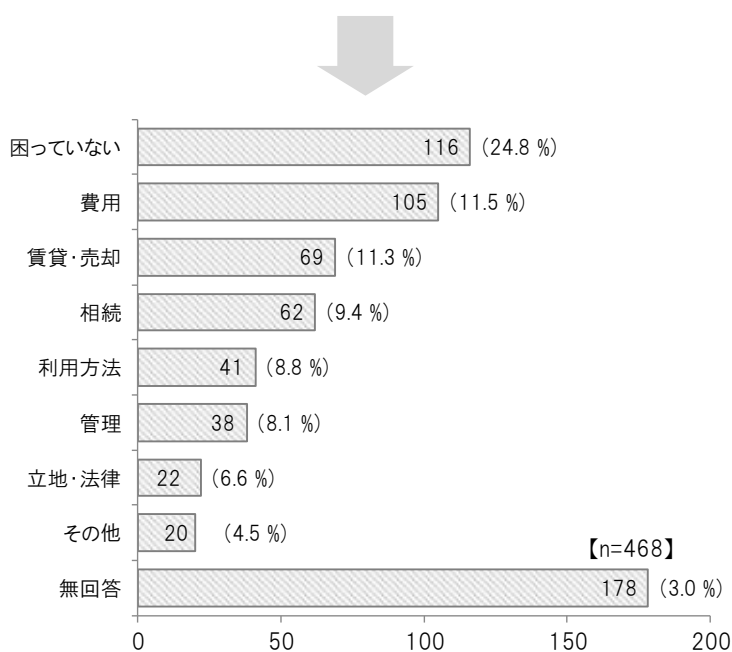
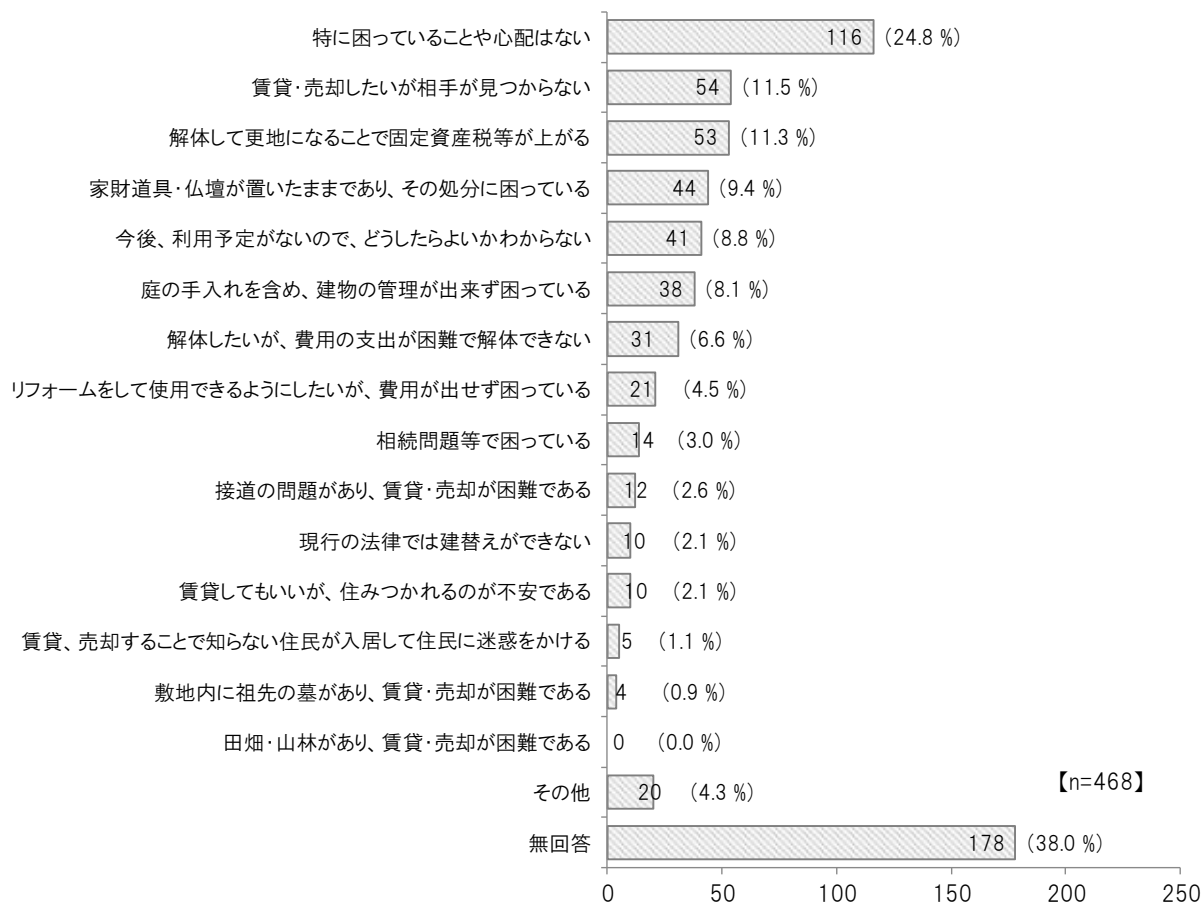


出典：平成28年度太宰府市空家等実態調査

◎今後の活用について困っていることや心配事については、無回答を除くと、「困っていない(24.8%)」「費用(11.5%)」「賃貸・売却(11.3%)」となっています。

◎具体的なご意見としては「特に困っていることや心配はない(16.3%)」が最も多く、次いで「賃貸・売却したいが相手が見つからない(7.3%)」「解体して更地になることで固定資産税等上がる(6.9%)」となっています。

[空家対象物件の今後の活用について困っていることや心配事(太宰府市)]



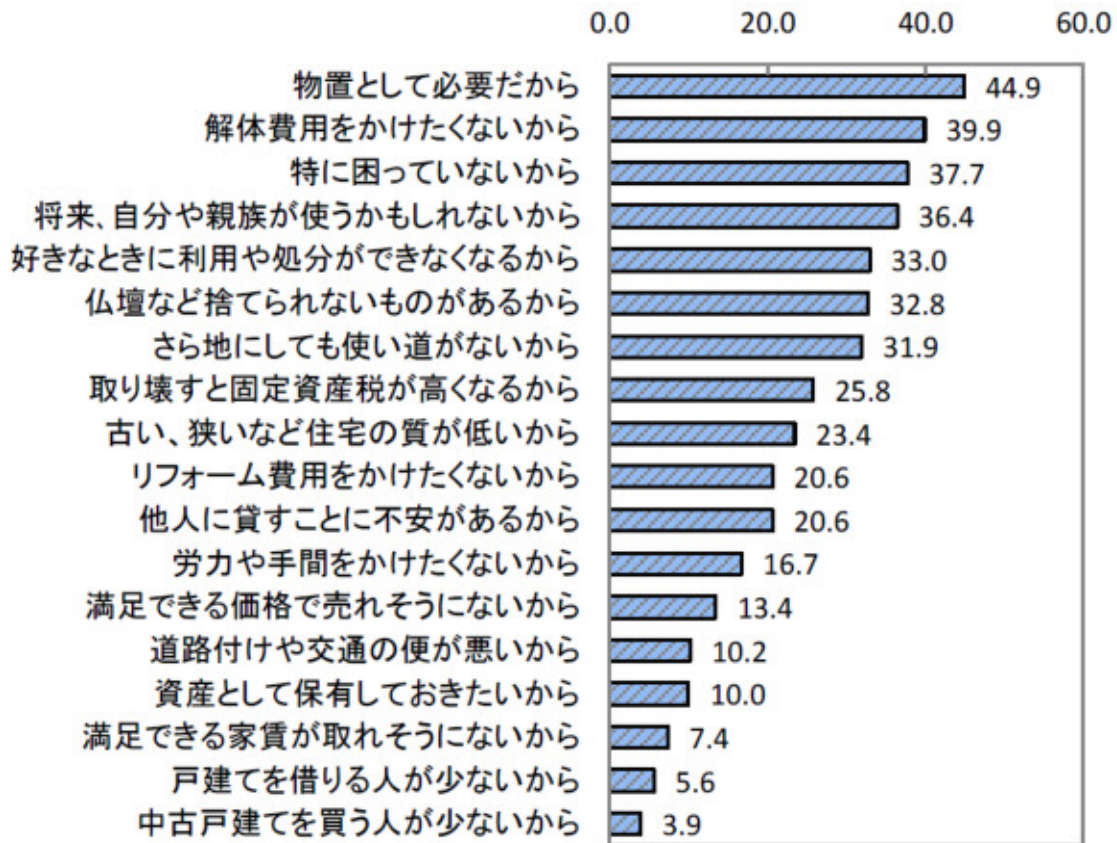
出典:平成 28 年度太宰府市空家等実態調査

(8) 空家にしておく理由：全国

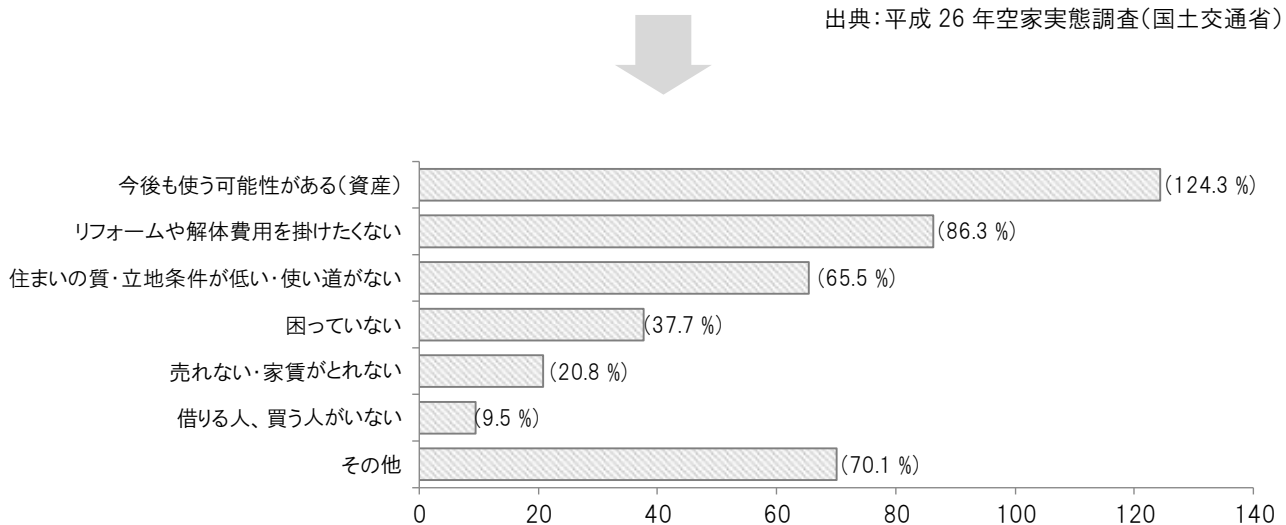
◎今後の利用意向を、「空家にしておく」とした回答の理由を聞いたところ、「今後も使う可能性がある（資産）」といった回答が最も多く、次いで、「リフォームや解体費用を掛けたくない」となっています。

◎具体的なご意見としては「物置として必要だから」が44.9%と最も多く、次いで「解体費用をかけたくないから」が39.9%、「特に困っていないから」が37.7%、「将来、自分や親族が使うかもしれないから」が36.4%の順になっています。

[空家にしておく理由(全国)]



出典：平成 26 年空家実態調査(国土交通省)



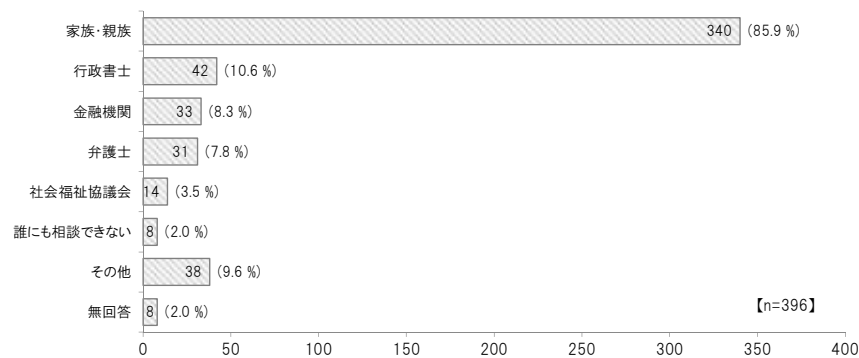
2-4. 住宅所有者の意向

(1) 調査概要

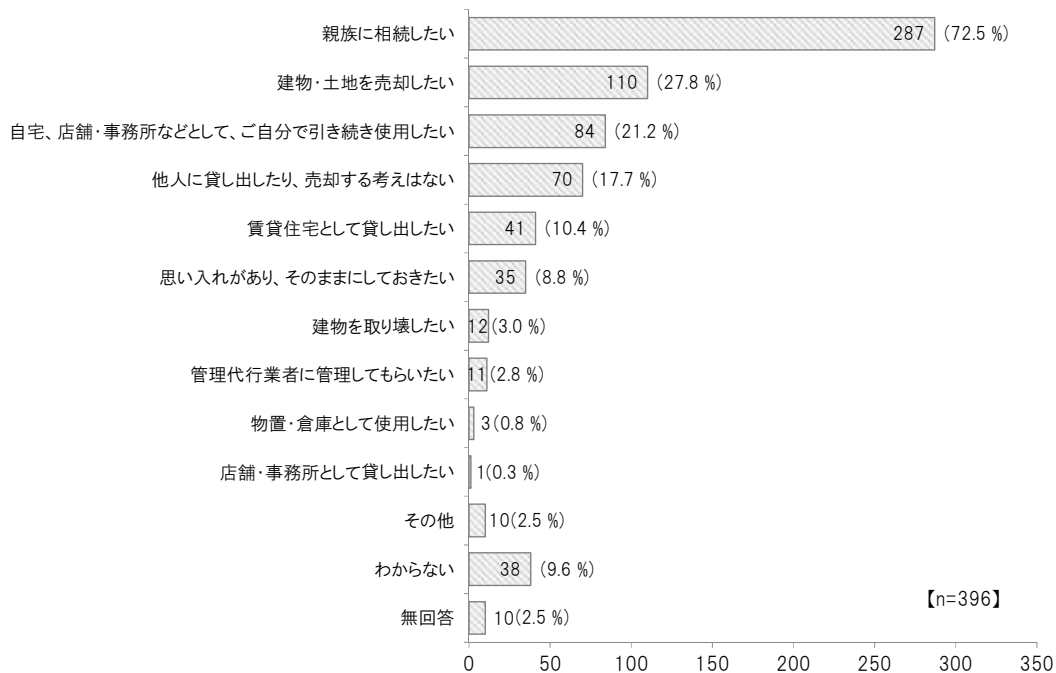
趣旨	住宅の所有者に対して、将来的な住宅の利用について、具体的な考えや日常取り組まれていることなどを把握する。また、住まいを空家にしないための施策や取り組みを行う際に現時点で、不足している要素を明らかにして、効果的な施策や取り組みの検討に活かす。
対象者	30歳未満～80歳以上の市内の住宅所有者、合計1,000人を無作為で抽出
調査方法	郵送配布
実施期間	平成30年4月13日～5月2日(〆切日)
配布数・回収率	配布1,000通、回収数396通(7月18日時点) 回収率39.6%

(2) 結果概要

住まいの今後について相談するとしたら、「家族・親族(85.9%)」への相談が圧倒的に多く、次いで「行政書士(10.6%)」「金融機関(8.3%)」となっていることから、身近な人に対しては相談するが、専門家等に相談する場合は費用がかかるため、相談しづらいといった傾向が見られます。

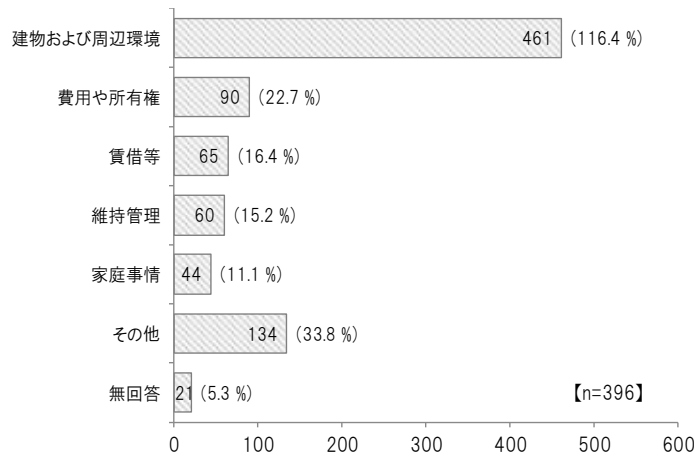
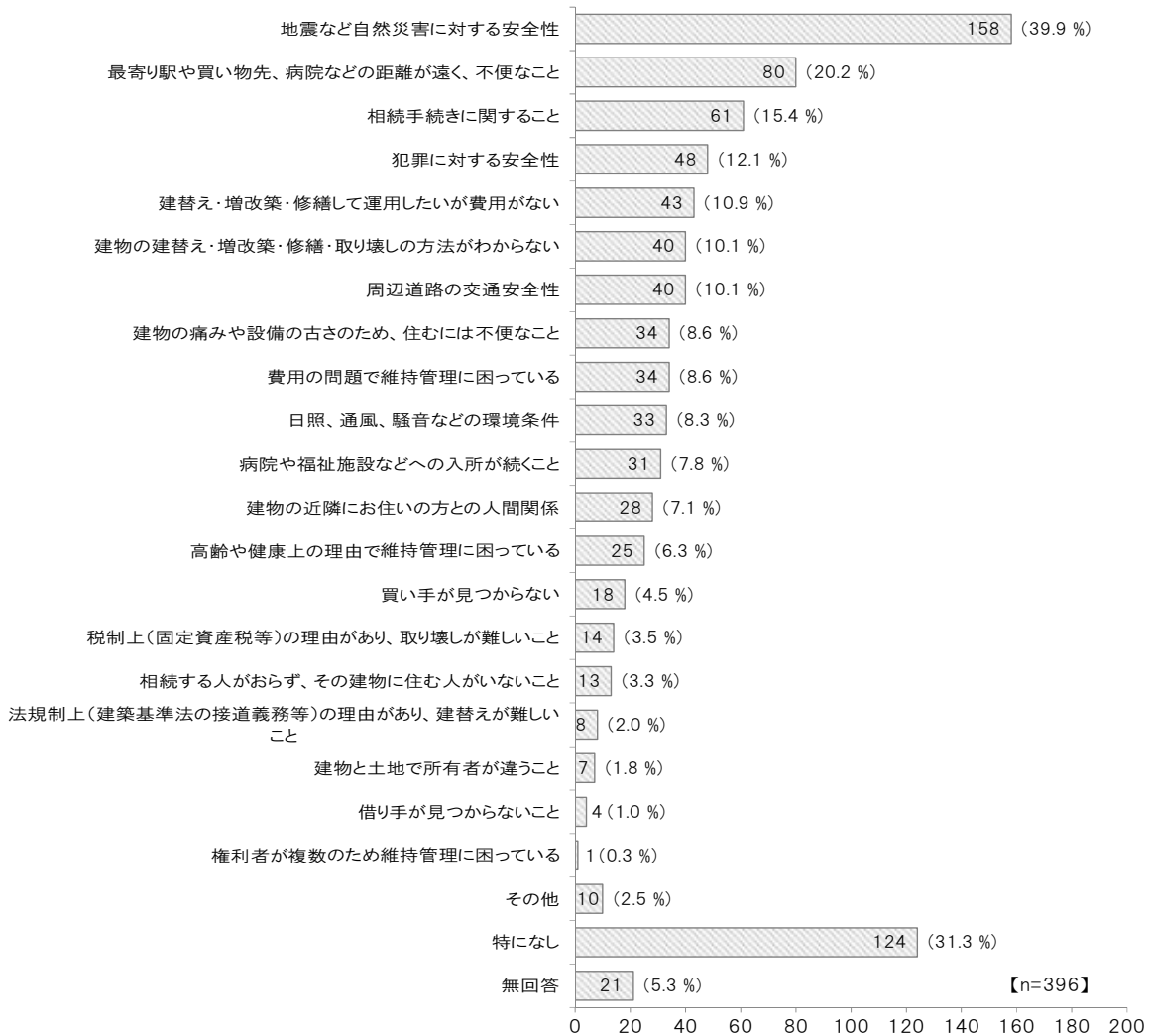


ご自宅の今後については、「親族に相続したい(72.5%)」が最も多く、次いで「建物・土地を売却したい(27.8%)」「自宅、店舗、事務所などとして、ご自分で引き続き使用したい(21.2%)」となっており、親族に使ってもらいたいという意向が強い一方で、売却や店舗等として活用したいという考えを持つ傾向の方が多く、そのままにしておきたい傾向の方が続きます。

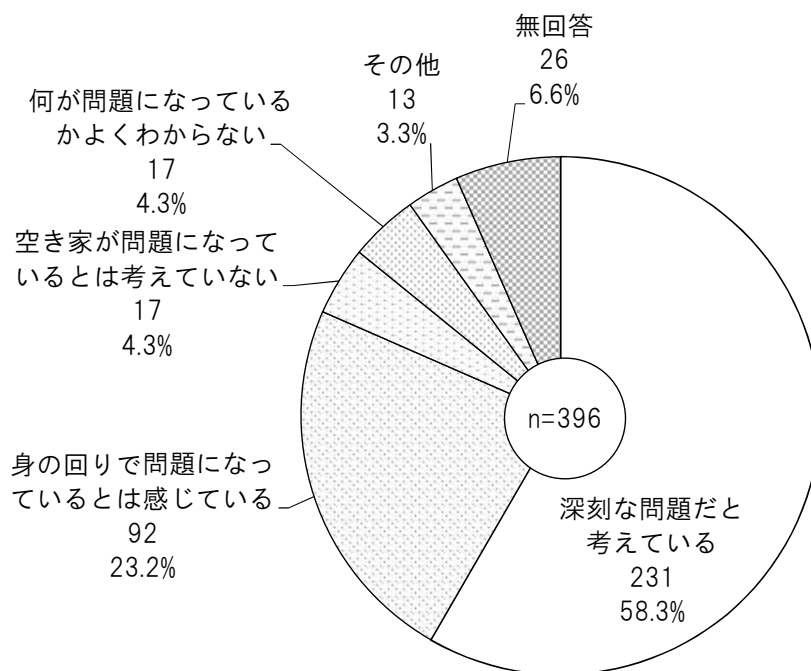


◎現在のお住まい、あるいは取得した（する予定の）建物の今後を考える上で「心配していること」については、「建物および周辺環境に関すること（116.4%）」が最も多く、次いで「費用や所有権に関すること（22.7%）」「賃借等（15.4%）」となっています。

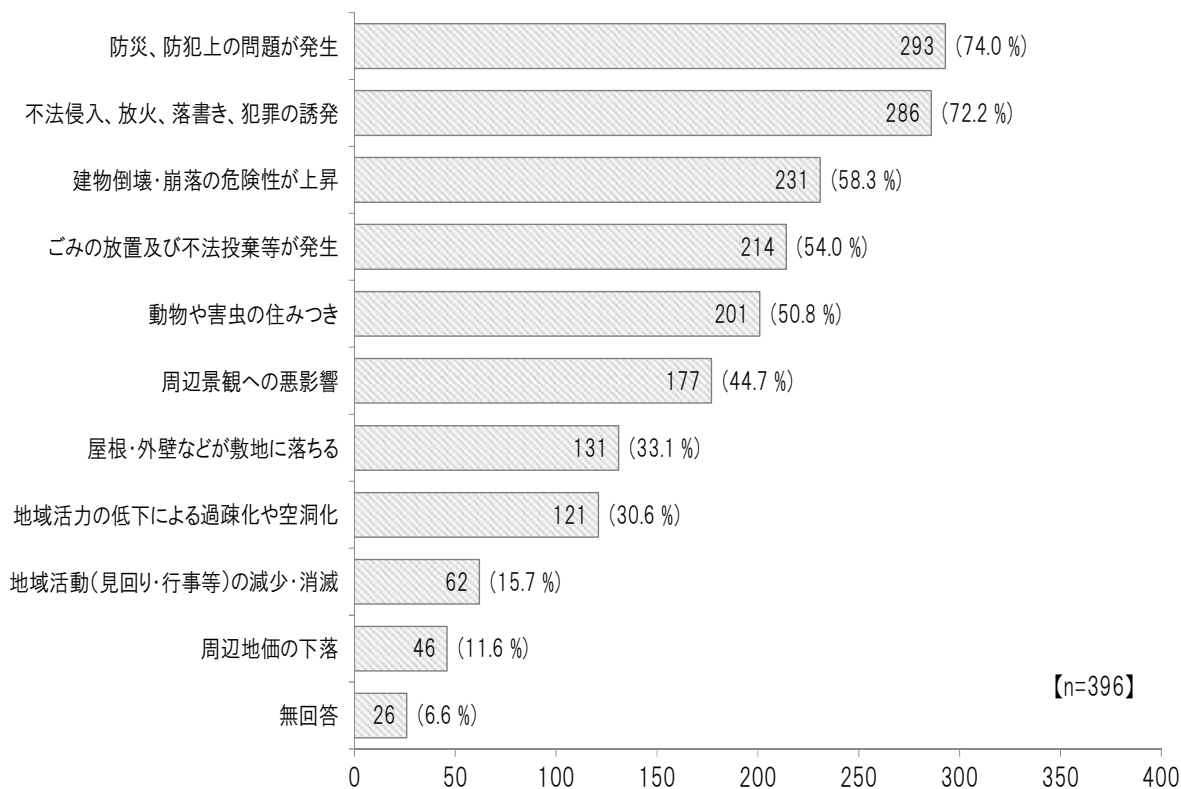
◎具体的なお意見としては、「地震など自然災害に対する安全性（39.9%）」が最も多く、次いで「最寄り駅や買い物先、病院などの距離が遠く、不便なこと（20.2%）」「相続手続きに関すること（15.4%）」の順になっています。



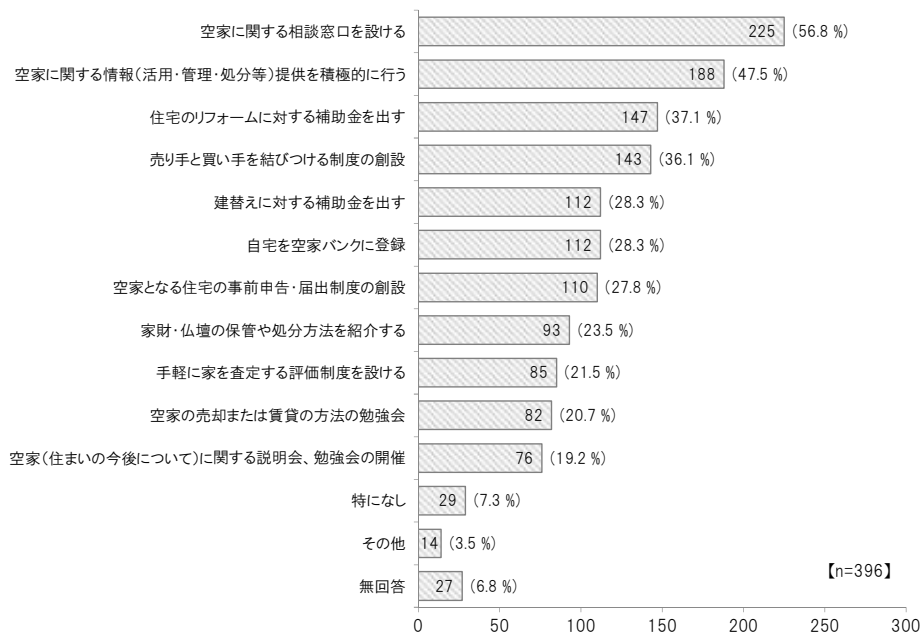
「空家問題」の認識については、「深刻な問題だと考えている（58.3%）」が最も多く、次いで「身の回りで問題になっているとは感じている（23.2%）」となっています。



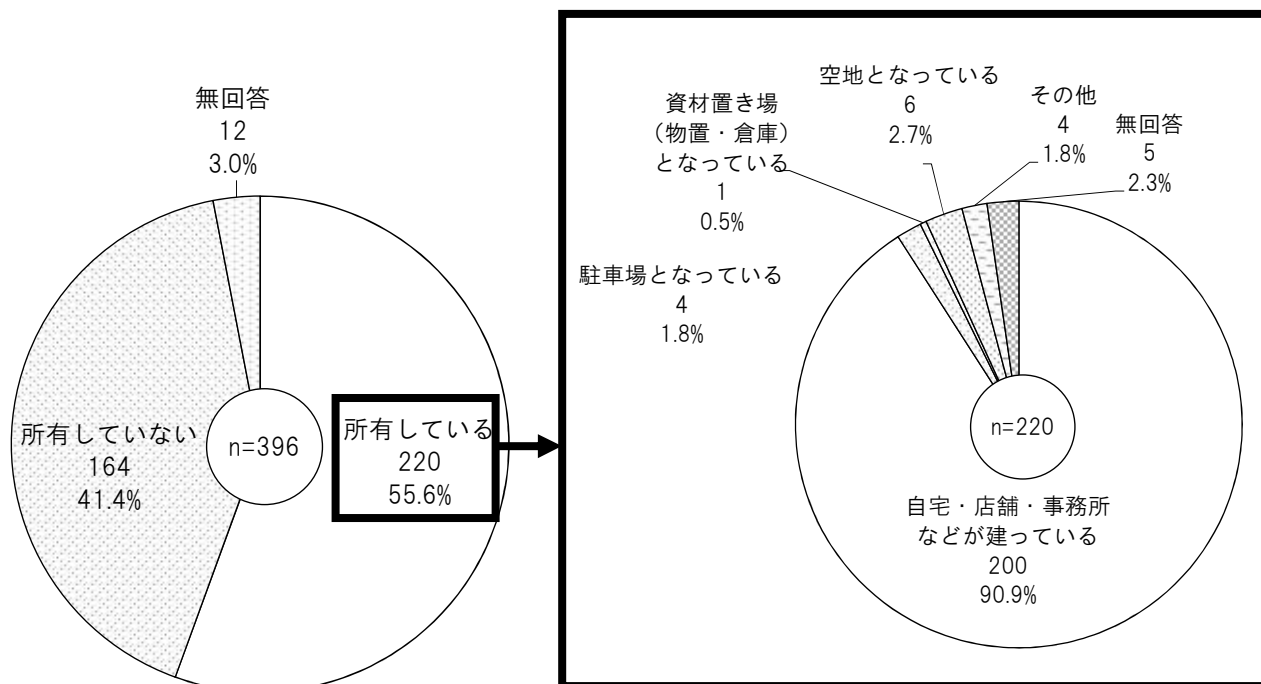
空家の及ぼす影響は、「防災、防犯上の問題が発生（74.0%）」が最も多く、次いで「不法侵入、放火、落書き、犯罪の誘発（72.2%）」「建物倒壊・崩落の危険性が上昇（58.3%）」となっています。



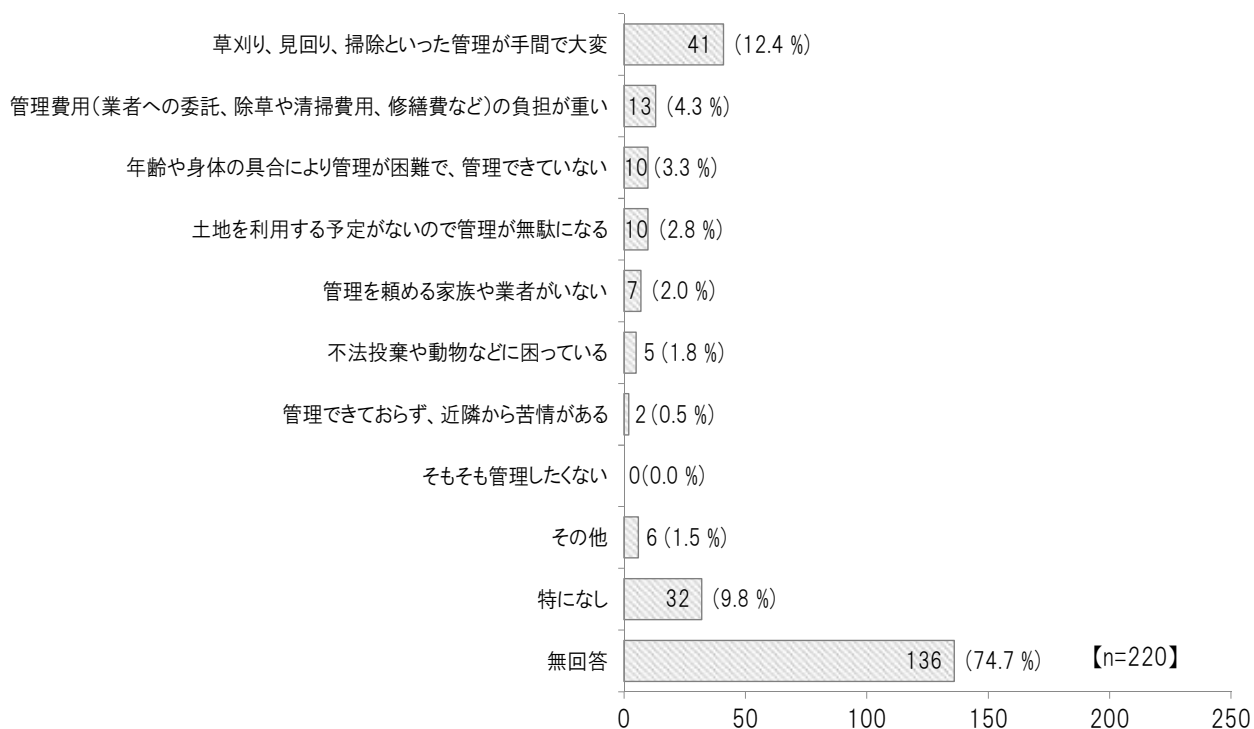
空家対策・予防として、必要だと思う取組（行政や民間、住宅所有者等）については、「空家に関する相談窓口を設ける（56.8%）」が最も多く、次いで「空家に関する情報（活用・管理・処分等）提供を積極的に行う（47.5%）」「住宅のリフォームに対する補助金を出す（37.1%）」「売り手と買い手を結びつける制度の創設（37.1%）」となっています。



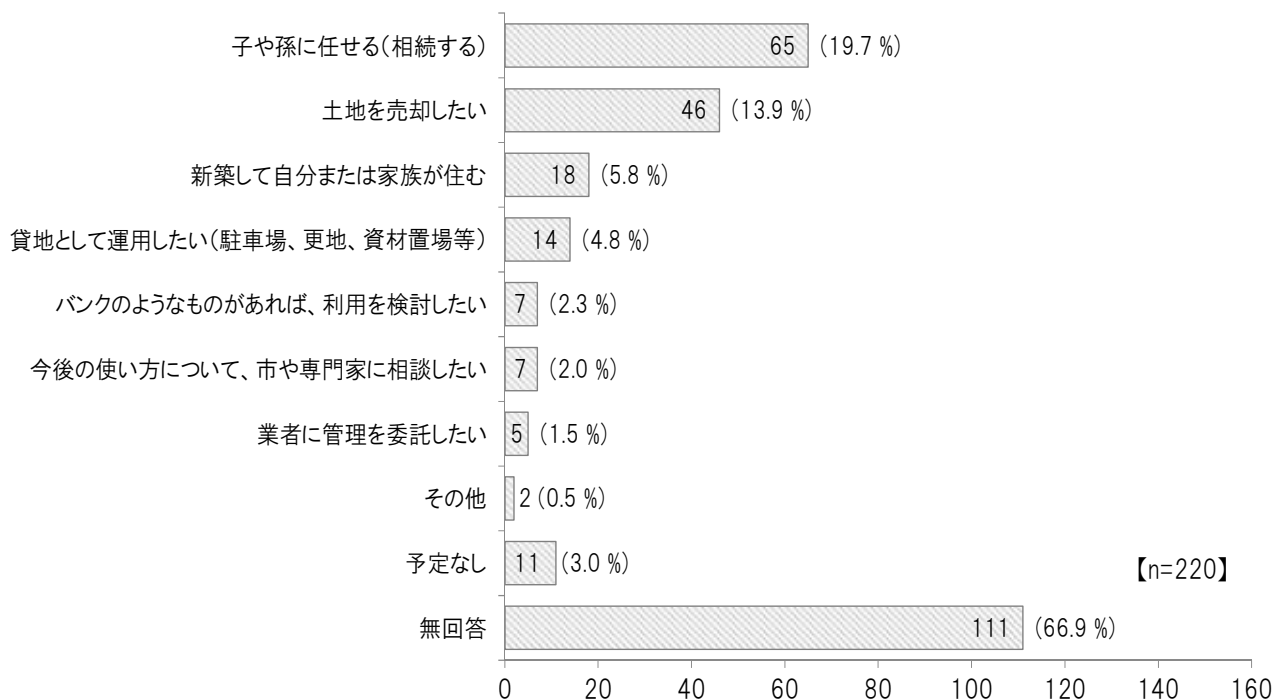
現在、土地を「所有している」と回答した人は 55.6% になっており、その土地は「自宅・店舗・事務所などが建っている（90.9%）」が圧倒的多数を占めています。



所有されている土地が空き地の場合、維持・管理する上では、「草刈り、見回り、掃除といった管理が手間で大変（12.4%）」が最も多く、次いで「管理費用（業者への委託、除草や清掃費用、修繕費用など）の負担が重い（4.3%）」となっています。土地の定期的な管理に対して負担であると考えられている傾向にあります。



また、管理できなくなった際は、「子や孫に任せる（相続する）（19.7%）」が最も多く、次いで「土地を売却したい（13.9%）」となっており、空家と同様の扱い方を考えられている傾向があります。



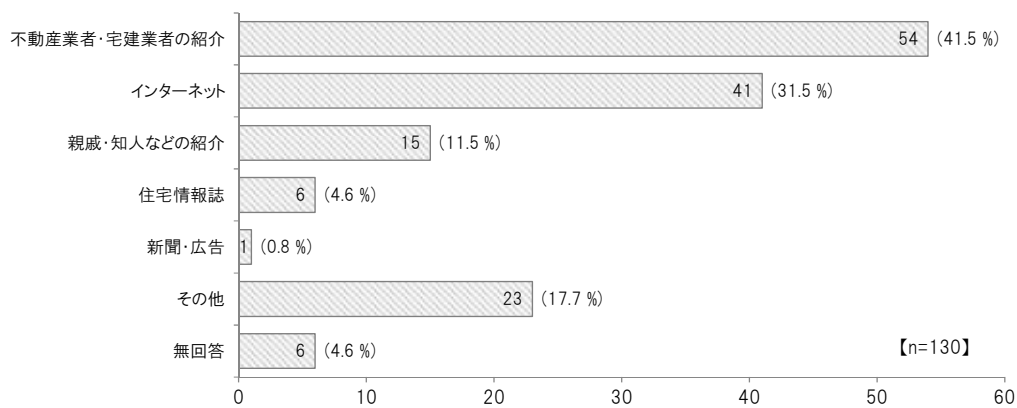
2-5. 転入者向けアンケート調査

(1) 調査概要

趣旨	太宰府市に住みたいと考える方(需要者)に対して、住まいの決め手や中古住宅に対するニーズなどを把握し、定住化を促進するために、現時点で不足している要素を整理するとともに、移住定住に向けた施策や取り組みに活かす。
対象者	転入の手続きのために来庁された方
調査方法	市民課の窓口で調査票を手渡し、その場で記載いただいた票を回収した。
実施期間	平成 30 年 3 月～4 月
配布数・回収率	回収数 130 通・回収率 —(配布数は限定していない)

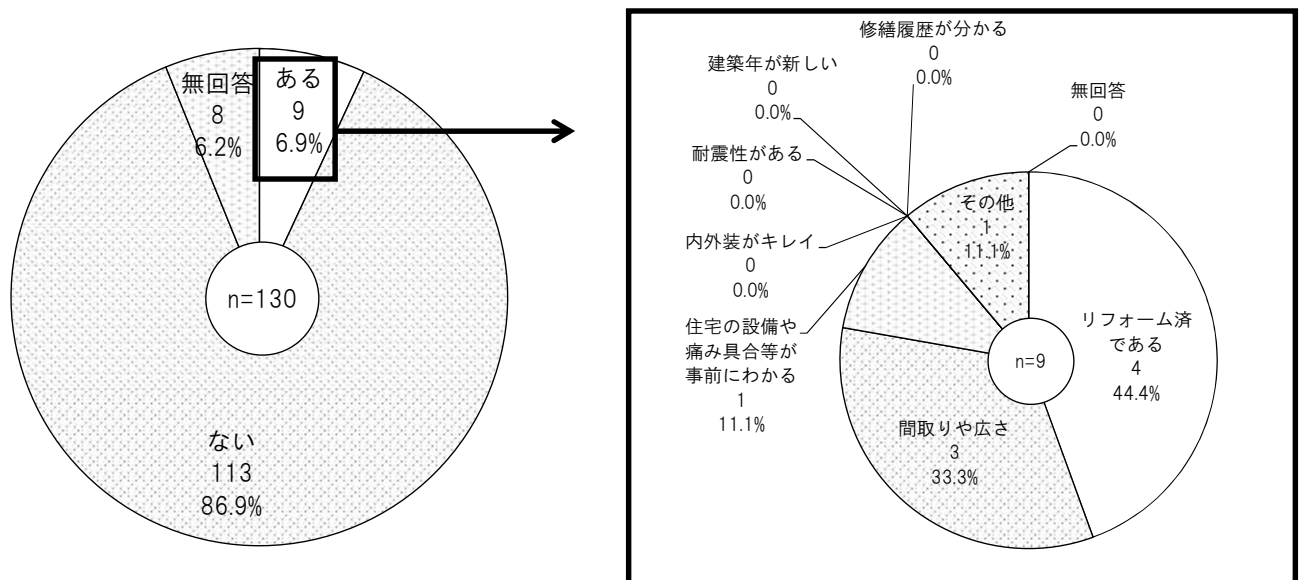
(2) 結果概要

転入時の住宅・土地の探し方について、「不動産業者・宅建業者の紹介(41.5%)」が最も多く、次いで「インターネット(31.5%)」となっていることから、物件選びに関しては、現地に行って紹介を受けて判断する場合とインターネット等で事前に情報を得る場合が多い傾向にあると考えられます。



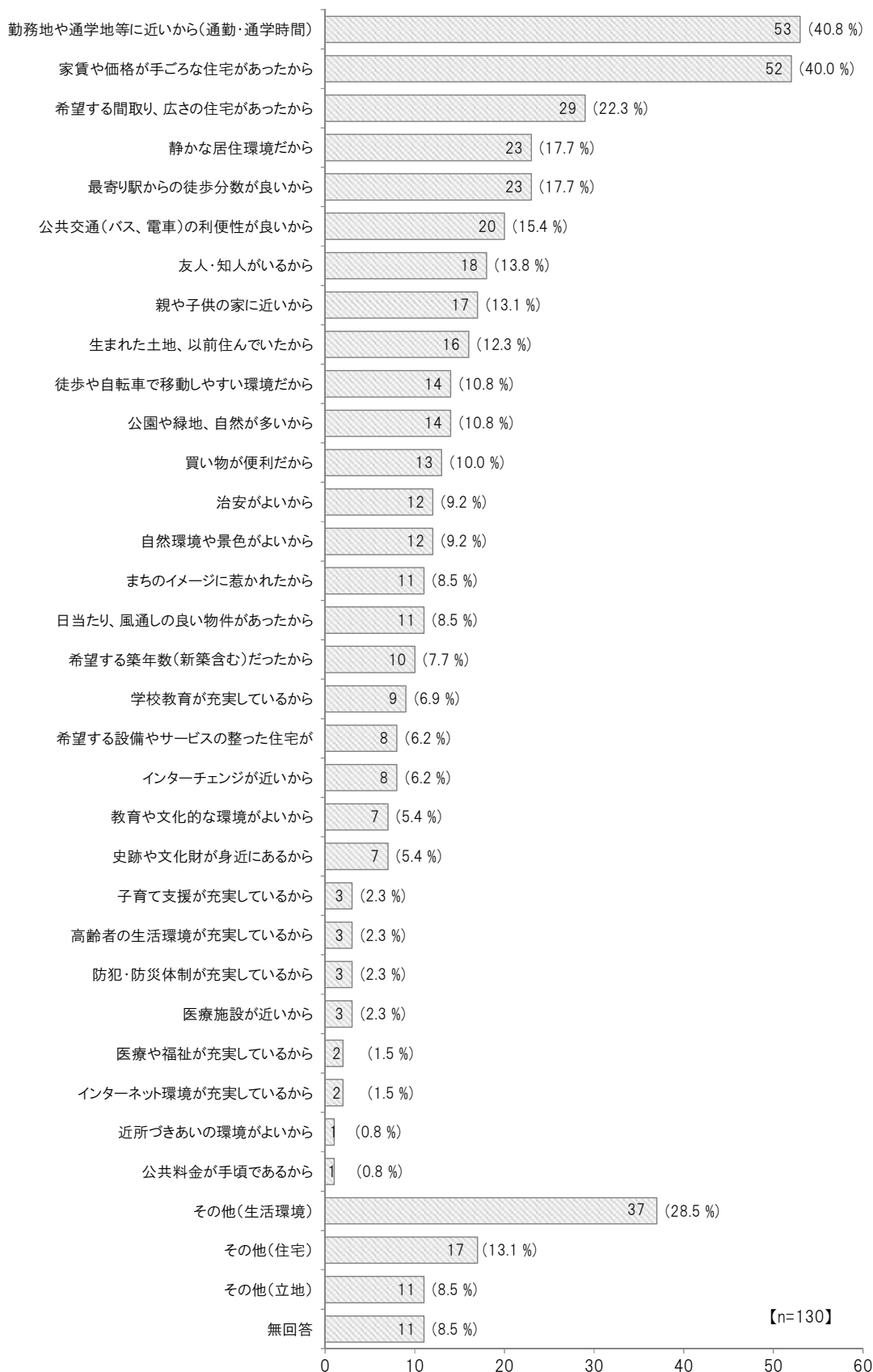
中古住宅の購入の検討について、検討したことは「ない(86.9%)」と回答した人が圧倒的多数を占めることから、新築や築年数の浅いの物件を選ばれる傾向にあると考えられます。

中古住宅の購入を検討したことがある人で、中古住宅を購入する際に重要視する事項について、「リフォーム済である(44.4%)」が最も多く、次いで「間取りや広さ(33.3%)」となっています。



転入先として「太宰府市を選んだ理由」の中で決め手となった事項は、「勤務地や通学地等に近いため（通勤・通学時間）（40.8%）」の回答が最も多く、次いで「家賃や価格が手ごろな住宅があったから（40.0%）」「希望する間取り、広さの住宅があったから（22.3%）」の順となっています。

「太宰府市」の史跡や文化財や緑が多いといった特性で選ばれたのではなく、通勤・通学の利便性、家賃、価格などの住まいの立地条件を重視して選ばれている傾向にあります。



2-6. 不動産会社ヒアリング調査

(1) 調査概要

趣旨	空家の利用者、不動産を求めるニーズなどの最新動向等について、ヒアリングを行い、今後の方策検討に活かす。
対象者	市内の宅地建物取引業者や不動産関係者を地域ごとに抽出し、実施。
ヒアリング内容	不動産取引の動向、空家対策に関する取組と今後の方策について など

(2) 結果概要

■空家等にまつわる動向

空家等に関連する全般的な動向については、以下の通りです。

- ・親族間の相続でトラブルがあると空家が流通しない＝相続問題がある。
- ・不動産評価額が低いと、そのまま放置される傾向にある。
- ・荒れた空き地が近隣にあると住宅の資産価値を下げる可能性があるため、地域で空家対策に取り組むことが必要。
- ・太宰府は地名や名前（歴史を重視）で住みたいとする人がいる。
- ・空家は狭い地域やコミュニティの課題であるので、そのまち独自の展開が必要。
- ・予防相続などは必要であることから、家族間で相談し合え得る環境づくりが大切。
- ・空家になった家を所有している方に危機感を持ってもらったり、動いてもらえるような後押しが必要。
- ・高齢者住宅が空家になること、高齢者の孤独死を未然に防ぐことが大切。（住まいに対する教育やセミナーが必要）

■家を手放したくない人の傾向

家を手放したくない傾向は、以下の通りです。

- ・自宅を売却すると、行き場がなくなると考えている。
- ・施設に入ること、家がなくなると寂しいという。
- ・家を買ったお金をどう使えばいいか、わからないと考えている。
- ・相続権者は無関心、面倒だと思っている。
- ・家を手放す手続きが大変だし、理解できない、（不動産業者に）騙されるのではと思っている。（スキームを理解しようとしなない）

■不動産事業者や宅建協会の取り組み

不動産や宅建協会では実施している事項については、以下の通りです。

- ・週2回の見回りサービスの実施や日ごろの話し相手となっている。
- ・宅建協会では、市や住民から空家を含めた家に関して問い合わせがあった場合、各協定に基づいて対応している。

■今後の方策・アイデア

中古住宅の価値を認識してもらうために「リノベーション」等を行い、住まいとしての付加価値をつけていく必要があります。

太宰府市で、これまで育まれた歴史や文化を「居住地としての価値」と結び付けていくことで、様々な展開に結び付くと考えられます。

相談窓口や見守り等といった取り組みについては、各事業者独自で取り組んでいるところですが、取り組みが広がらないといった課題もあります。それらを解決するために、行政だけに頼るのではなく、各事業者同士で協働し、連携する体制を構築し、互いに役割分担しながら、取り組むことが大切だと考えられます。

(リノベーション)

- モデル的にリノベーションするエリアを決めて、成功事例をつくり、範囲を拡大する。
- リノベーションスクールをつくるなど、新たな展開を模索する。
- 地域を挙げてリノベーションを進める場合、リノベーションする住宅に、行政等が資金融資を行う。
- リノベーションした最初の事例を PR ツールとして活用し、太宰府リノベ祭のようにして、イベントとして開催し、発展させる。

(太宰府のブランディング＝居住地ブランド)

- 太宰府の居住地としての価値や魅力（地名、所縁など）を発信することに合わせて、モデル地区を決め、空家を改修したモデルハウスをつくることで、地域外の人にそこに住むことができるんだという実感を持ってもらうとともに、地域の個性を出せるような居住地ブランドづくりを行う。
- これまで、市では「歴史」を前面に押し出してきたが、「芸術（アート）」をキーフレーズに展開することも案としては考えられる。
- 二日市と一体的にまちづくりを行い、太宰府天満宮とともに 100 年後を見据えたまちの在り方を検討できると良い。
- 「アートのある暮らし in 太宰府」を伝えるため、暮らしのイメージを訴求するプロモーションビデオなどのツールをつくることできないか。
- 空家の改修事例やモデルを見せるとともに、そこに住めるという実感を持ってもらう。利便性による魅力も重要である。
- 地域ごとの魅力（大字、小字の由来等）を発信するなど、地域ごとに個性が出ると良い。例えば、居住地ブランドづくりを行えると良い。

(連携方策など)

- 空家情報を収集するために、ダスキンなど、高齢者のお宅を訪問している事業者と連携する。
- 空家予備軍について、民生委員や自治会、ケアマネジャー等と連携し、情報をストックする。
- 1 事業者でなく 1 つの組織として連携する受け皿（バックアップの体制）をつくる。

(空家相談窓口の開設、相続相談会の実施)

- 住まいに関する相続等を気軽にできる環境（窓口）を作る。また、住まいの今後を考えるセミナー（終活セミナー）を実施する。
- 窓口があることで、受け皿となる入口ができる。

3. 空家等の対策における課題の整理

太宰府市の人口動態、住宅・空家の状況等を踏まえ、空家等の対策における課題を以下に整理します。

課題① 所有者等における管理意識の向上と環境づくりが必要

意識改革

平成 28 年度の空家等実態調査の結果から、空家対象物件について「空地を駐車場等として利用」、「空家等となっても時々利用」といった回答が多くなっています。空家管理については管理の作業が大変だと感じている人の割合が最も多くなっています。

また、意向調査やヒアリング結果から、空家に関して気軽に相談ができる環境が求められている状況にあります。現在は住まいに対する総合的な窓口や終活セミナーが十分に行われていない状況にあります。

空家になった住まいを所有している方に対して、周辺環境に影響を及ぼさないように意識啓発を図ることや住まいに関する悩みごとについて相談・指導できる環境が必要です。また、住まいに対する管理意識を高め、早い段階から家族間で住まいの方向性について、話し合える環境づくりが必要となります。

課題② 空家化の予防促進が必要

発生抑止

本市は、全国的な動向と比べて、人口減少は緩やかで、空家の発生数も少ない傾向にあります。住民基本台帳上(平成 29 年 3 月 31 日付)で、高齢者のみ世帯が 4,664 世帯、高齢の一人暮らし世帯が 4,601 世帯となっており、そのうち約 2,300 戸の住宅が高齢者のみ方がお住いの住宅となっています。

そのため、市内には空家となる可能性の高い住まい（空家予備軍）が多く存在しており、今後も空家が増えると予測されます。

また、市民意向調査やヒアリング調査の結果から、将来の住まい方に対して漠然とした方向性はあるものの、所有する住宅の将来については、多くの方がまだ考えられていない状況にあります。住まいの所有者が将来、所有する住宅の使い方（相続や退去した後の活用等）を考えなかった場合、放置された空家が増加するおそれがあります。空家になる可能性がある住宅（空家予備軍）への対応ができれば、住宅が長期間放置される空家となることを未然に防ぐことができます。

現状では、様々な主体（地域（自治会）をはじめ、民生委員や各種事業者、行政等）が連携した受け皿やバックアップの体制が構築されていないため、今後、空家となりうる住宅（空家予備軍）に対応ができていません。空家になる前の段階から対策を講じることが空家対策には有効です。

自治会からの空家や住まいに関する勉強をしたいといったニーズが高いことから、地域の方々と連携を図ることで、空家予防を含めた対策を行うことにつながると考えられます。

課題③ 空家活用の意欲を高めるための取り組みが必要

活用推進

転入者向けの意向調査の結果から、住まいを探す条件は立地を重視して選ばれている傾向にあり、住宅の購入の際に中古住宅を検討したことはないと言われる方が多数を占め、新築や築年数の浅い物件が選ばれる傾向にあります。また、気軽に相談できる場（相談会や説明会等）が少なく、住まいの需要者側に対して、中古住宅に関する知識や情報（インスペクション等含む）が足りず、住みたくなる情報やきっかけが不足している状況にあります。需要者と供給者のマッチング等ができる場がないため、空家等を利用したい需要側のニーズや供給側となる所有者の活用意欲を喚起できていない状況にあります。

また、住まいとしての魅力や価値等を向上させることで、需要者が「その住まいに住みたい」といったニーズを実感することにより、供給者の住宅を流通させようとする意欲を高めることが可能です。

課題④ 空家が流通するための条件の整理や戦略的な仕組みが必要

流通促進

各意向調査の結果等から、空家相談窓口の設立を望む声がある中で、空家等になった住まいとしての価値や空家活用の可能性を整理できていないことから、空家等が効果的に流通しない状況にあります。

一方で、不動産会社からのヒアリング結果等から、「太宰府市での暮らし」に焦点を当てた居住地としてのブランド力を高めることで、地域ごとの魅力の発信にもつながり、太宰府市での暮らしの価値を高めることにつながる可能性があります。また、転入者、転出者の推移（RESAS）から、太宰府市へは九州圏内での流動が見られることから、九州圏内における太宰府市の住まいとしてのニーズを踏まえた上で、空家が流通するための条件を整理し、戦略的に空家を流通させる仕組みが必要です。

市場流通されない案件に対しては、対策の受け皿となる組織を立ち上げ、それらを流通させる仕組みの検討が必要です。

課題⑤ 所有者等が主体的に行動できる環境・施策を構築することが必要

管理徹底

空家等実態調査の結果から、既に倒壊・崩壊等の危険性のある空家が存在しています。その空家は、市民が安心して生活できる環境に悪影響を与えるだけでなく、近隣住民等の生命に影響を与える危険な空家になる可能性があります。

所有者が今の住まいに住めなくなり、住まいが空家になった際に与える影響について事前に考える場がないため、空家になる直前や空家になった時点で対応することになります。

所有者が主体となって動きやすい環境構築の支援のほか、所有者の同意のもと、地域や事業者等が管理・利用できる取り組みや空家によるリスクの周知、行政処分による対応などが必要です。

4. 空家等対策に関する理念・基本的な方針

4-1. 空家等対策に関する理念

太宰府市に住む一人ひとりが
今後の“住まい”の方向性について考え、
太宰府の魅力やにぎわいを維持し、協働してまちの活性化を図る

太宰府市の空家所有者の状況、住宅所有者の意識等の状況を踏まえ、現時点で空家となっていない住まいにおいても、いずれ空家になる可能性があるため、空家等の課題は、太宰府市に住む一人ひとりに関わることでと認識してもらうことが大切だと考えられます。

空家等の課題に対応するためには、今後の住まいの方向性や価値等について、早い段階から市民に意識してもらい、行動に移してもらうことが重要です。

そのため、それらを周知する場やきっかけづくりを進めていくことで、住まいを空家にせず、有効的に活かしていける環境構築を行います。

また、地域や自治会等を通じて、お隣やその周辺等を気に掛けるような「見守り」の体制を強化していくことが大切です。福祉分野の関係者の方々や地域の方々と連携していくことで、住宅が長期間放置される空家とならないことが期待できるため、事前に対策を行えるように協働した体制構築を進めていきます。

さらに、今後、超高齢化社会になっていくことが見込まれているため、空家にしないための取り組みと並行して、太宰府市としての魅力や土壌、にぎわいを維持することを目的として住まい等の活かし方を、様々な主体で協働して検討し、まちの活性化につなげていくことを目指します。

こうしたことから、本市では、「太宰府市に住む一人ひとりが今後の“住まい”の方向性について考え、太宰府の魅力やにぎわいを維持し、協働してまちの活性化を図る」を基本理念とし、空家等対策に関する取り組みを推進します。

4-2. 基本的な方針

(1) 今後の住まい方・方向性を考えることに対する意識の涵養

空家所有者や住宅の所有者に対して、住まいの適正な管理や利活用はもちろんのこと、今後の住まい方・方向性（活かし方）に関して、早い段階から考えてもらえるようなきっかけづくり等の取り組みを進めていきます。太宰府市に住む全ての人に「今、住んでいる家も空家になる可能性がある」ことを理解してもらい、住民が主体的に行動できるような環境を構築していく必要があります。

このため、広く啓発を行い、空家等の問題だけでなく、自宅に住めなくなった場合などを含めた「今後の住まい方」に関するセミナー等を開催し、意識の涵養を行います。

(2) 地域住民・事業者等との連携

空家等を含めた住まいに関わる問題は、地域の生活環境に与える影響が大きいことから、所有者や居住者に限らず、全ての住民が主体性をもって、地域の問題として認識し、地域や事業者と連携を図りながら、空家等の適切な管理や利活用を推進します。

また、住まい（空家等含む）の維持管理、活用、流通等を効果的に行えるような体制づくりも並行して検討を進めていきます。

(3) 空家等の利活用を促進

空家等の期間が長期化すると建物の老朽化が進み、危険な住まいとなり、近隣住民へ影響を与える可能性があります。また、住まいの価値が低下することにもつながるため、住まいを利活用する場合、早期の段階から利活用の検討が必要です。

活用の展開として、移住・定住促進の観点から住まいとしての利用に加え、地域コミュニティの拠点（サロン、子ども食堂、サテライトオフィス等）としての活用方法など、地域の賑わいづくりや定住人口拡大につながる取り組みが考えられます。そのため、需要者と供給者をマッチングできるしくみが求められている状況にあることから、それらの支援策を検討します。

また、「太宰府市での暮らし」に焦点を当てた居住地としての価値やブランド力を高める取り組みを検討していきます。

(4) 空家等の適正管理の促進と特定空家等への対応

空家等管理の第一義的な責任は所有者又は管理者にあることから、所有者等による適正な管理を支援することにより、管理不全となる空家等の増加を防ぎます。

また、適正に管理が行われていない空家等（特定空家）が、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすことがないように、必要な措置を適切に講じ、安心して生活できる環境づくりに努めます。

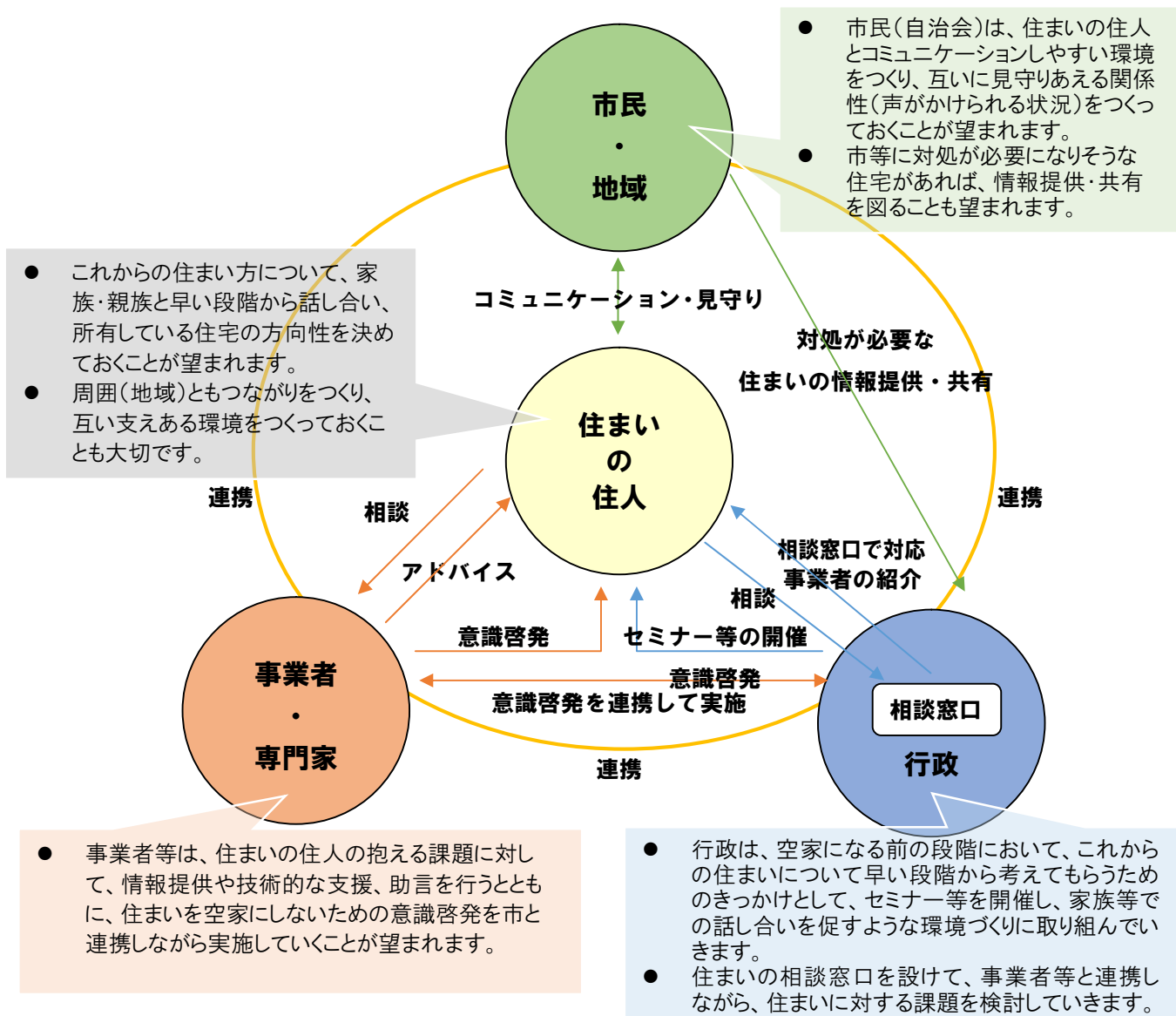
4-3. 主体別の役割

計画をより確実かつ効果的に推進するために、行政内部の関連部署はもとより、市民や事業者等の団体が役割を分担する中、相互に連携して住まいの住人や空家等所有者を支援することが重要です。

また、住まいが空家になる前と空家になった後では、それぞれの主体の役割が異なるため、それぞれの段階における役割を以下で示しています。

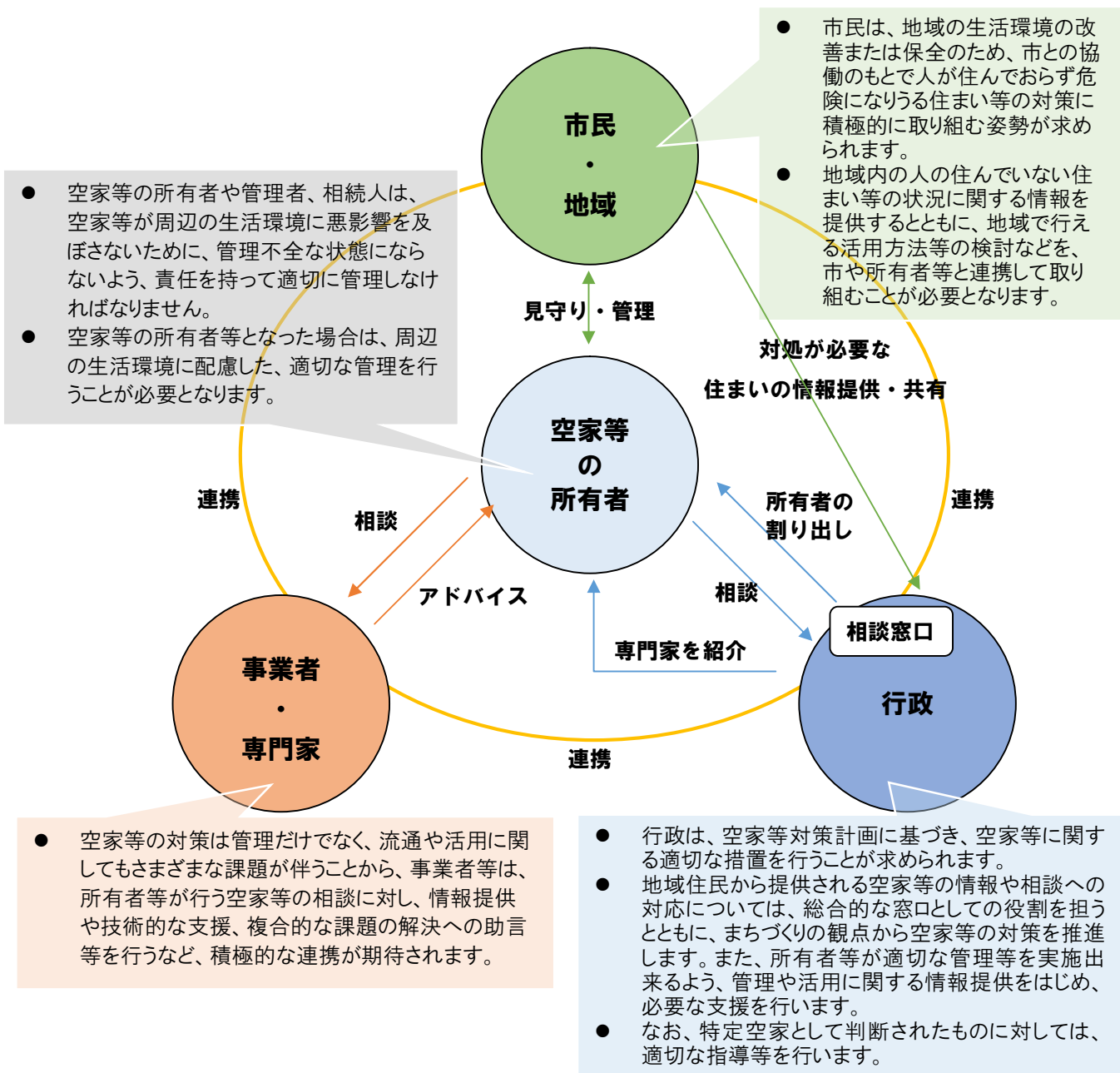
(1) 【空家になる前】

住まいが空家になる前（空家を予防するため）の体制・役割を以下に示します。



(2)【空家になった時】

空家になった後の方向性（例：除却、活用、管理など）を検討するための体制・役割を以下に示します。



4-4. 計画期間

本計画の計画期間は、2020年3月から2029年3月までの10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。

4-5. 対象地区

特定の地区を対象にすることで、対象地区の不動産価値が下がる可能性や対象地区のみに注力すると捉えられる可能性があるため、本計画では、重点対象地区（モデル地区）を定めず、「太宰府市全域」を対象地区として行います。

4-6. 対象とする住まいの種類

本計画では、空家予防の観点では、「全ての住まい」を対象とします。また、空家等の種類については、法第2条第1項に規定された「空家等」のうち、一戸建ての住宅及び併用住宅及び法第2条第2項に規定された「特定空家等」とし、活用促進の観点からその跡地（空き地）についても対象とします。

＜空家等＞ 法第二条第一項

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＞ 法第二条第二項

- 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その他周辺の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

4-7. 空家等の調査

空家等対策を効果的かつ効率的に実施するためには、既存の統計資料等も活用しつつ、市域内の空家等の所在やその状態、所有者の意識等を把握することが重要であるため、空家等の調査を定期的に行う必要があります。

(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、周辺住民のヒアリング、現地調査等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、所有者等を特定します。特定した空家等の所有者等に通知を行い確定します。

(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家の状態等を把握するため、職員（外部委託含め）または市長が委任した建築士若しくは土地家屋調査士等（以下「職員等」という。）により実態調査を実施します。調査は、おおむね3～5年毎に行ない、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 特定した空家等の所有者等に対し、必要な情報提供やアドバイスを実施するため、職員等の訪問等による聞き取り、アンケート等の送付により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、都市計画課において管理する。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) 所有者等が特定できない場合

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 所有者等所在不明の確認

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」と判断し、データベースに登録します。

5. 空家等対策における施策

5-1. 空家化の予防推進

現在の住まいを空家等にしないために、今後の住まいの方向性について、考えてもらうきっかけや相談できる場、見守る環境をつくるなど、以下の取り組みを行い、空家予防に努めていきます。

施策 今後の住まいの方向性・維持管理等に関する意識涵養

意識改革

市民等への周知として、今後の住まいに関する事項を「親子」で学べるようなセミナー（親子セミナー等）を開催するなど、ライフステージに応じた内容を検討し、今後の住まい方や方向性に関して、意識啓発を行っていきます。

また、今後の住まい方について、住人（主に所有者）があらかじめ親族等と話し合えるように、これからの住まいの活かし方（売却、賃貸、除却等）や住まいを放置することによって生じる弊害、コスト等を解説したパンフレットを作成し、窓口での配布や所有者への個別配布、ホームページへの掲載等により意識の涵養を図ります。

[主な取り組み]

- ・広報誌やホームページにて空家予防・抑制に関する情報掲載・提供
- ・空家予防・抑制に関するセミナーの実施
- ・パンフレットの作成・配布

施策 相談体制の整備等

発生抑止

住まい全般に関する相談は、住まいの所有者や周辺住民からなど、様々な立場からの相談が想定され、内容も多岐に渡ります。そのため、市では、住まいに関する総合相談窓口を設置し、それらの問題を一元的に受け付けるように努めます。また、運営等については、民間組織や団体が主体となって担い、地域の専門家等と連携した体制づくりを行います。

さらに、専門家と空家所有者が、様々な相談を行えるように、総合相談会の開催を検討し、有効性・実効性のある問題解決の提示を図ります。

[主な取り組み]

- ・住まい総合相談窓口の設置
- ・住まい総合相談会の実施
- ・住まい総合相談窓口の体制づくりの検討

施策 空家等を見守る体制や環境づくりの構築

発生抑止

住人が住めなくなり、長らく留守になる住まいを周辺住民や自治会が見守っている事例もあることから、住まいの管理や手入れに関する体制や仕組みを検討します。

また、自治会や民生委員などと連携して、空家になりうる可能性の住まい（空家予備軍）を中心に、今後の住まい方や方向性についての意識啓発を行います。

[主な取り組み]

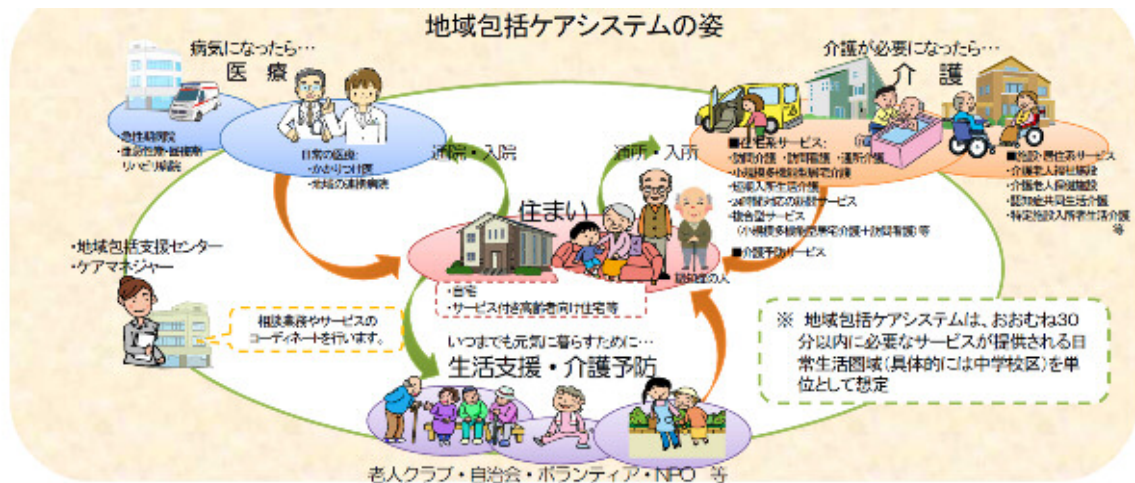
- ・空家の管理や手入れに関する仕組み・体制の検討

高齢世帯の持ち家（特に独居世帯）は、空家となりうる可能性が高いことから、高齢世帯と接点の深い自治会や民生委員、社会福祉協議会等といった地域福祉を推進している方々と連携し、今後の住まい方について意識喚起や相談窓口の紹介等の情報提供・共有を図りながら、空家等の予防を進めていきます。

また、福祉分野の関係者が、高齢者の親族や家族に対してこれからの住まい方に関する意識を啓発したり、「住まいの相談窓口」を紹介するなどの役割を担うことができれば、住まいが空家等にならず、未然に防ぐことにつながると考えられます。

そのため、地域包括支援センターや医療関係者等が構築する地域包括ケアシステムとの連携も視野に入れた取り組みや体制づくりを検討していきます。

[地域包括ケアシステム]



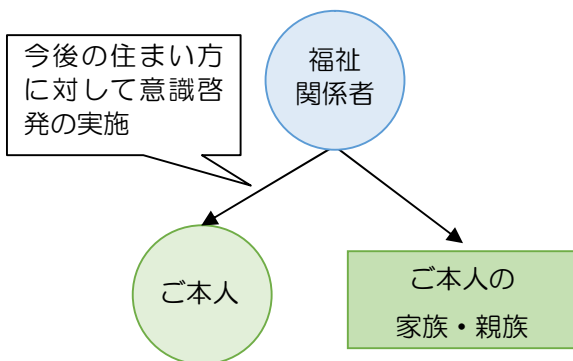
出典:平成28年3月 地域包括ケア研究会報告書

[主な取組み]

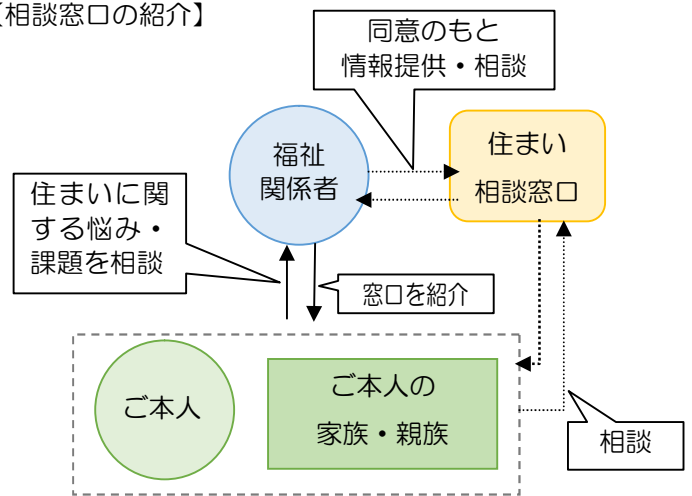
- 福祉分野と連携した情報提供・共有の体制構築の検討
- 空家予防の担い手を育成できる体制づくり

※相談を受けた場合のイメージ

【住まいに関する意識啓発】



【相談窓口の紹介】



住まいとしての規模や性能が劣ると、住み続けることや住み継ぐことが難しいことから、住まいを長期間にわたり良好な状態で活用できる構造や設備を持った長期優良住宅の普及の促進を検討します。長期優良住宅は計画的な管理を求められた住宅であるため、市場での需要が高くなることが予想され、空家の発生の抑制に寄与すると期待されています。

また、昭和56年5月31日以前に建築された、又は建築中であった住宅への耐震補強への助成や、国の省エネルギーフォーム制度等の活用により、既存住宅の良質化と長寿命化を促進し、空家発生の抑制を図ります。

[主な取組み]

- ・長期優良住宅の普及の促進

5-2. 空家等の適切な管理の促進

個人の財産である空家等の適正な管理は、第一義的には所有者等が自らの責任において行うことが原則です。このことを所有者等に啓発するため、以下の取組みを実施し、空家等が管理不全のまま放置されることを防止します。

特定空家等の対策については、計画的な解体や撤去を促すとともに、解体や除却に対する助成等の支援制度についても検討を行います。

空家等が特定空家等に該当するかの判断については、諮問機関である太宰府市空家等対策協議会の意見を踏まえながら行います。また、改善が認められない場合には、所有者等に対し、猶予期間を設け必要な措置をとる旨の勧告を行うなど段階に応じた措置を講じます。

[主な取組み]

- ・計画的な解体や撤去の推進
- ・解体や除却に対する助成等の支援制度の検討

老朽化した空家となった住まいを放置すると、周辺住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがあるため、特定空家等の勧告を受ける前に自主的に除却を行う所有者等への、補助制度の創設を検討します。

また、空家を除却すると固定資産税・都市計画税の住宅用地の特例による軽減措置が適用されなくなり、税負担が増大することが、空家の除却が進まない要因であることから、本市独自の減免制度等を検討します。

[主な取組み]

- ・自主的な除却に対する補助制度創設の検討
- ・太宰府市減免制度等の検討

所有者の所在が不明又は死亡しているなどの場合、各種行政情報や諸制度を活用して空家等の適正管理を行う義務者を特定し、的確な指導・助言を行うなど空家等の適正管理を促します。

[主な取組み]

- 不在者財産管理制度、相続財産管理制度の活用を検討
- 応急代行措置の実施

5-3. 空家等の活用の促進

所有者等に対して空家等の利活用を促すとともに、所有者等の意向調査の結果を踏まえ、関係団体と協働した利活用の提案や自治会等の地域との連携による空家等の活用などを検討・実施します。

市では、空家等の所有者と利用希望者とのマッチングや国の助成制度の紹介により有効活用へと導きます。また、新規起業による店舗、事務所としての利活用、シェアハウスへの利活用など、民間企業による多様な利活用形態への空家の再生、リノベーションへの取り組みに対し支援を行い、地域の魅力の向上や地域の活性化に取り組みます。

空家等を地域における貴重な資源として位置づけ、地域自治組織、関連事業者などをはじめ、地域づくりに関連する多様な主体と協働して、空家等の活用を推進します。

[主な取組み]

- マッチングや国の助成制度の紹介
- 民間企業等による空家の再生、リノベーションへの取り組み支援

除却した空家等にかかる跡地は、所有者等の財産であることはもちろんのこと、地域においては、賑わいや活性化につながる有効な資源です。所有者等に対し跡地の有効活用や市場流通を促すとともに、地域コミュニティ等による空き地の利活用等の検討を行います。また、現在策定中の立地適正化計画に関する施策として、低未利用地土地権利設定等促進計画や立地誘導促進施設協定といった低未利用地の集約などを図り、効率的な取り組みの実施を検討していきます。

[主な取組み]

- 跡地の市場流通の促進
- 低未利用地の集約化などの検討

施策 居住地としてのブランド力強化**活用推進**

太宰府の培ってきた魅力や福岡都市圏におけるベッドタウンとしての土壌などを含めた「住まい（空家や中古住宅を含めて）」に対する価値を見出すために、「太宰府市での暮らし」に焦点を当てた居住地としての価値に焦点をあて、「居住地としてのブランド力」を高める取り組みを検討します。

また、リノベーションするモデルエリアを決め、成功事例をつくり、範囲を拡大していくといった手法も考えられるため、モデル事例を PR ツールとして活用し、様々な媒体で情報発信することで、需要と供給のニーズの喚起を行うことを検討します。

[主な取組み]

- 「太宰府市での暮らし」に焦点を当てたブランドづくり
- リノベーションのモデルエリアの検討

施策 他計画を踏まえた地域に応じた柔軟な対策の検討**活用推進**

市では空家等の活用等を検討する際には、他計画との整合を図るとともに、ハザードマップなどの防衛的な視点も踏まえて、活用に対して助言を行うようにします。

また、地域交流や地域活性化、福祉サービスの拠点等といった地域貢献に活かす用途として、地域側から活用したいといった要望があった場合は、所有者等の意向を踏まえた上で、空家等の活用の支援に努めます。

[主な取組み]

- 他計画との整合を図る
- 活用用途を踏まえて、空家活用の支援に努める

施策 まちづくりに関連する空家等の活用**活用推進**

地域課題を踏まえ、まちづくりに資する空家等の活用を促進します。空店舗を活用した起業や雇用創出を促進等、地域産業の活性化の検討を図ります。また、高齢化の進む住宅団地において活力あるコミュニティを維持するため、多世代居住の促進、コミュニティ活動の場の確保などに向けて、空家等の所有者とのマッチング手法等の検討を行い、活用を促します。

[主な取組み]

- 空店舗等のリノベーション
- 空店舗対策事業（チャレンジショップ）による中心市街地の活性化
- コミュニティ活動の場としての利用検討

5-4. 空家等を流通させる仕組みづくり

住まいに関する情報を居住希望者に対し発信し、空家等への入居を支援するとともに、空家等の賃貸・売買の際の信頼性確保等に対して支援を行うことにより、空家等の円滑な流通化を促進します。

施策 利活用可能な空家等の情報提供

流通促進

中古住宅の買主や借主が必要とする情報は、建物の品質、性能などの情報です。売主や買主、借主が安心して建物を取り引き出来るように、市では建物の品質や性能について調査（インスペクションなど）を推奨し、中古住宅の円滑な流通を促進します。

また、空家等の情報については、空家バンク等の設置を検討するとともに、関係事業者団体と連携を図り、所有者等に対して利活用の企画・提案等を実施します。なお、空き地についてもその有効活用に繋げるため、同様の取組みを行い、市場流通を促します。

[主な取組み]

- ・建物現況調査（インスペクション）の普及
- ・金融機関と連携した支援制度の検討
- ・DIY型賃貸借や定期借家制度等の新しい賃貸借の仕組みについての情報提供
- ・空家バンクの設置の検討

施策 関係団体・機関との連携

流通促進

空家の所有者等への意識啓発、中古住宅としての流通の促進、空家の利活用、空家の適切な管理、除却後の跡地の活用など、多岐にわたる空家等対策を総合的に推進するため、関係団体・NPO法人などの民間組織及び関係機関との連携を強化し、空家が抱える複合的な問題の解決に取り組み、流通促進に努めます。

[主な取組み]

- ・民間組織及び関係機関との連携強化
- ・官民協働による啓発冊子の作成
- ・フォーラムやセミナー等の開催

6. 特定空家等に対する措置等及びその他の対処

特定空家等は、適切な管理が行われず地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしていることから、市長は地域住民の生命、健康、財産の保護を図り、また、健全な生活環境の保全を図るため、必要な措置を講じます。

特定空家等の判断については、「特定空家判定方法（基準）」に基づき、太宰府市空家等対策協議会（以下、「対策協議会」という。）で意見を求め市長が決定します。

なお、特定空家等以外で悪影響を与えるおそれのある空家等または法による指導が困難である空家等については、条例の制定等を検討し、指導等の措置を実施するとともに、関係機関と連携した指導の実施を検討します。

(1) 措置の方針

① 措置の優先

特定空家等のうち周辺建築物や道路または不特定の者に対して悪影響を及ぼすもの若しくは及ぼすおそれが高いものから優先して措置を行います。

② 措置内容の検討

- ❖ 特定空家等に対する措置を行うため、職員等は必要な限度において立入調査を実施し、建築物の状況を把握します。
- ❖ 調査の結果に基づき、地域住民へ与えている悪影響をなくし、かつ所有者等の負担が少ないと考えられる措置の内容を検討します。
- ❖ 措置の内容を決定するにあたり、対策協議会の意見を求めることとする。また内容の変更を行う場合は、必要に応じて意見を求めます。

(2) 措置の実施

① 助言・指導

市長は、“②措置内容の検討”で検討した措置の内容を講ずるよう助言・指導を行います。

② 勧告

市長は、助言・指導を行っても改善が見られない場合は、相当な猶予期限を定めて助言・指導の内容を講ずるよう勧告を行います。

勧告を行う場合は、固定資産税等の住宅地特例が適用されなくなることから、税担当部局と十分打ち合わせを行うとともに、所有者等にもその旨を通知します。

③ 命令

市長は、勧告を行っても必要な改善が見られない場合で、特に必要と認めた場合は、所有者等に対して相当な猶予期限を定めて勧告の措置を講ずるよう命じます。

市長は、命令をする場合においては、法第 14 条第 4 項から第 8 項及び第 11 項から第 13 項の規定に基づき、実施します。

④ 行政代執行

市長は、命令の措置が履行されないときや履行しても十分でない場合等に、行政代執行法（昭和 23 年法律第 43 号）の規定に基づき、命令の措置を所有者等に代わり行います。

所有者等が確知できない場合は、法第 14 条第 10 項の規定に基づき、実施します。

(3) 税制上の措置

特定空家等において、市長が勧告を行うことで、固定資産税等の住宅地特例が適用されなくなることから、助言・指導若しくは勧告の猶予期限までに除却を行った空家等に対して、条例減額制度に基づき一定期間固定資産税等の減額を検討します。

(4) その他の対処

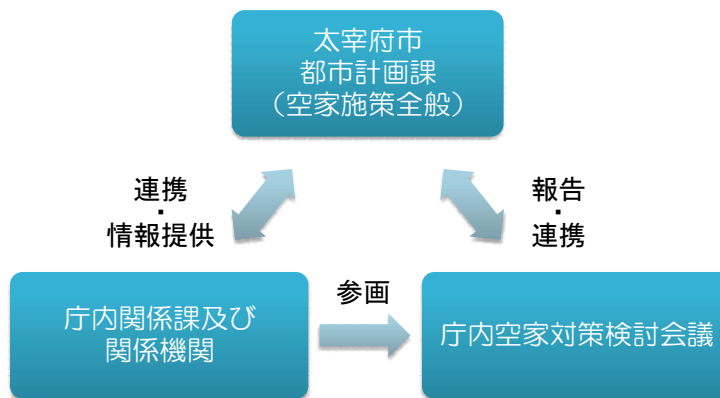
台風の接近などにより、瓦等の飛散及び倒壊のおそれがあり、周辺住民への影響が明らかな場合は、所有者等に連絡のうえ、応急の措置を講じます。

7. 空家等対策の実施体制

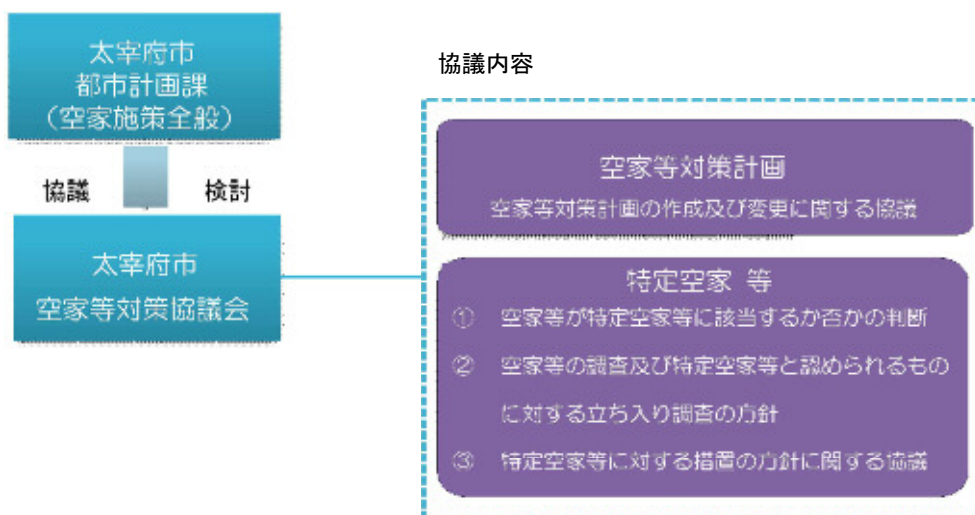
(1) 庁内の組織体制及び役割

庁内における空家等対策の組織体制及び役割について、以下に示します。

[庁内における体制と役割]



[担当課と協議会との体制と役割]



(2) 太宰府市空家等対策協議会

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太宰府市空家等対策協議会を平成 30（2019）年 3 月 27 日に制定し、設置しています。（規則第 11 号）

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 市（町村）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

太宰府市空家等対策協議会の構成については、副市長のほか、地域住民代表、議員及び学識経験者計 15 人以内としています。

(3) 関係機関等との連携

空家等に関する相談に適切に対応するため、関係機関、民間団体との連携及び協力のもと空家等対策を実施します。

連携先	内容
弁護士・会計士・司法書士・税理士・土地家屋調査士・行政書士・金融機関	相続に関する相談及び調査、財産の所有権移転手続き等
不動産団体等	所有者の空家等利活用相談、空家バンクの充実等
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
筑紫野太宰府消防組合消防本部	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

(4) 住民等から空家等に関する相談への対応

空家等に関する相談窓口を都市計画課内に設置し、同課職員が対応します。また、空家の相談は多岐にわたることから、庁内の関係部署及び県協議会、太宰府市空家等対策協議会及び関係団体と連携、相談し、対応します。対応内容については、経過等について記録し、関係部署、機関で共有します。

(5) その他空家等の対策の実施に関し必要な事項

① 計画における目標値及び達成状況の評価

計画が終了する 2029 年 3 月までの目標として、以下を定めます。

また、計画期間が終了する年、または目標を変更する場合に、達成状況の評価を行います。

- ・ 特定空家の認定を行い除却する。
- ・ 空家等及びその跡地の活用を行う

② 地域での空家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すが、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、太宰府市空家等対策協議会での検討状況や空家の情報に関し、必要に応じ広く公開します。

③ 他法令との連携

空家等の対策は、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、災害救助法など、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、空家等の情報について、内部部局で共有し、密に連携を図ります。

(6) 計画の変更

本計画は、地域情勢の変化、法令や国の補助制度等の改正、目標の達成状況の評価等必要に応じて随時、柔軟に変更します。

変更する場合は、太宰府市空家等対策協議会での協議、パブリックコメント等を行い、広く意見を求めます。

8. 資料編

8-1. 上位・関連計画の整理

本計画に関連する上位・関連計画を整理します。

(1) 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）

① 背景

- 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）

② 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. その他周辺の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

③ 施策の定義

■ 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）

(2) あき地に繁茂した雑草等の除去に関する条例（太宰府市：昭和 48 年 3 月 12 日条例第 347 号）

以下では概略について、記載します。

(目的)

第 1 条 この条例は、あき地に繁茂した雑草(これに類したかん木を含む。)又は枯草が放置されているために、火災又は犯罪の発生の原因となり、かつ、清潔な生活環境を保持することができないことにかんがみ、雑草又は枯草を除去するために必要な事項を定め、もって住民の生活の安定に寄与することを目的とする。

(定義)

第 2 条 この条例で「あき地」とは現に人が使用していない土地をいう。

2 この条例で「危険状態」とは、雑草が繁茂し、又は枯草が密集し、かつ、それらがそのまま放置されているために火災又は犯罪の発生の原因となるような状態をいう。

(所有者等の責務)

第 3 条 あき地の所有者又は管理者(以下「所有者等」という。)は、当該あき地が危険状態にならないようにつとめなければならない。

(市長の助言、指導並びに勧告)

第 4 条 市長は、あき地が危険状態になるおそれがあるとき、又はあき地以外の土地が危険状態にあるときは、それらの土地の所有者等に雑草又は枯草の措置について必要な指導、助言並びに勧告することができる。

(除草等の命令)

第 5 条 市長は、あき地が危険状態にあると認めるときは、当該あき地の所有者等に対し、雑草又は枯草の除草その他危険状態の除去について必要な措置を命令することができる。

(除草等の実施)

第 6 条 前条の規定による命令が履行されなかった場合においては、市長は、当該あき地にかかる除草を行うことができる。

2 前項の規定により、市長が除草を行ったときは、市長は、当該あき地の所有者等に対し、それに要した費用を請求することができる。

(あき地の活用)

第 7 条 市長は、あき地が公共の福祉(児童の遊び場等)のため利用することが適当であると認めるときは、その所有者等に対し、当該あき地を活用するよう指導することができる。

(委任)

第 8 条 この条例に定めるもののほか、必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

この条例は、昭和 48 年 4 月 1 日から施行する

(3) 第五次太宰府市総合計画後期基本計画（平成 28 年 3 月）

総合計画は、本市の目標とする将来像と 10 年後の目指すべきまちの姿を明らかにし、その実現のために政策の柱を設定すると共に、施策展開の全般にわたる基本的方向を示す、市政運営の最も基本となる総合的かつ計画的なまちづくりの指針となるものです。

前期基本計画を踏まえつつ、本市の将来を見据えた第五次太宰府市総合計画後期基本計画（平成 28 年度から平成 32 年度）を策定しました。

① 将来都市像

- ◆ 歴史とみどり豊かな文化のまち

② まちづくりの理念

- ◆ 協働のまちづくり
- ◆ 太宰府らしさを活かしたまちづくり

③ 基本目標

- 目標 1 健やかでやすらぎのある福祉のまちづくり
- 目標 2 安全で安心して暮らせるまちづくり
- 目標 3 豊かな心を育みふれあいを大切にするまちづくり
- 目標 4 人と自然が共生する環境にやさしいまちづくり
- 目標 5 魅力的な生活空間が整い産業が活気づくまちづくり
- 目標 6 歴史を活かし文化を守り育てるまちづくり
- 目標 7 市民と共に考え共に創るまちづくり

施策 17 生活環境の向上

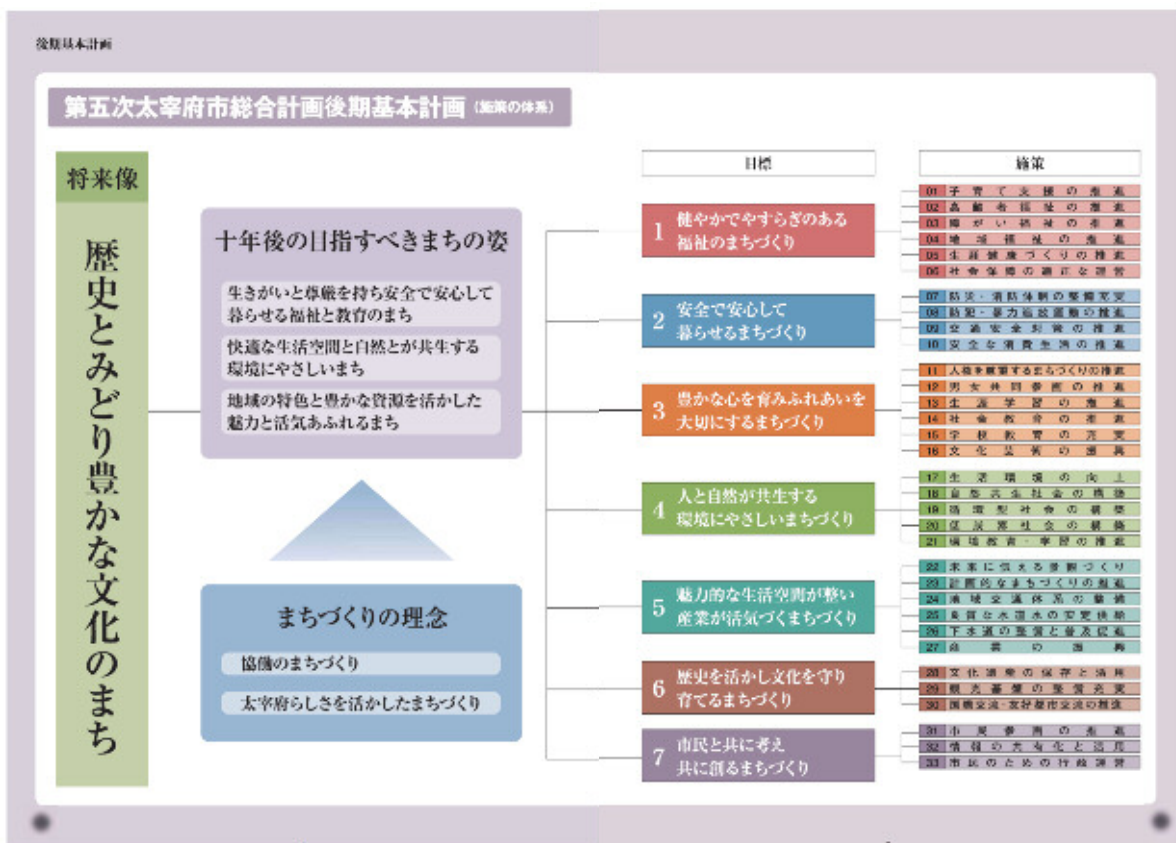
【施策実現に向けた取り組み】

“生活環境の保全”の事業で、「畜犬登録管理や空き地・空家などの適正管理の促進など、生活衛生全般の取り組みを進める」との記載あり。

施策 23 計画的なまちづくりの推進

【現状と課題】

「近年増加している空家問題については、関係部署と連携しながら総合的対策を進めていく必要がある」との記載あり。



(4) 太宰府市総合戦略（平成 28 年 3 月）

総合戦略は、まち・ひと・しごと創生法（平成 26 年 11 月 28 日法律第 136 号）第 10 条に基づく、市町村まち・ひと・しごと創生総合戦略として策定しました。

太宰府市総合計画と、国及び県のまち・ひと・しごと創生総合戦略を踏まえ、本市の将来像である「歴史とみどり豊かな文化のまち」を実現し、将来にわたって市民サービスが安定して提供できる持続可能なまちづくり推進のための指針とします。本戦略をもとに、本市の地方創生を積極的に推進します。

① 総合戦略の実施期間

総合戦略の期間は、平成 27 年度から平成 31 年度までの 5 年間

② 基本目標の設定

国の基本目標	基本目標	具体施策
「地方における安定した雇用を創出する」	基本目標① 儲けよう太宰府	(1) 地域資源を活かしたしごとの創出と促進 (2) 地元大学等との連携・協働による更なるしごとの創出 (3) あらゆる働き手が働きやすい環境の整備による労働力確保と活性化 (4) 新たな魅力の創出 (5) 観光産業の更なる強化
「地方への新しいひとの流れをつくる」	基本目標② 来てよし、 住んでよし、太宰府	(1) 観光産業の更なる強化（再掲） (2) 「子育てオンリーワン」イメージの醸成 (3) 円滑な移住の支援 (4) 太宰府の魅力の更なる発信
「若い世代の結婚・出産・子育ての希望をかなえる」	基本目標③ 太宰府子育て・ 教育革命宣言	(1) 太宰府市全体で“ひとを育てる”子育て環境の改善 (2) 雇用環境の更なる向上による結婚・出産の推進 (3) 「子育てオンリーワン」イメージの醸成 (4) 学校教育の更なる質向上に向けた取組 (5) 子どもの様々な能力を育てる取組
「時代に合った地域をつくり、安心な暮らしを守るとともに、地域と地域を連携する」	基本目標④ ほっとするまち、 ふるさと太宰府	(1) 生活の質を豊かにする取組 (2) 安全・安心なまちの維持向上 (3) 地域コミュニティの更なる活性化

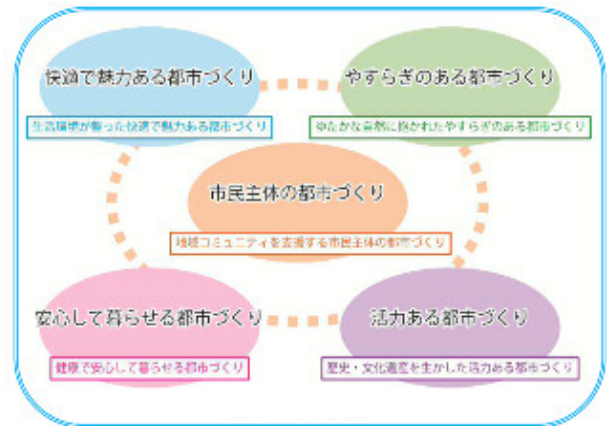
(5) 第二次太宰府市都市計画マスタープラン（平成 29 年 7 月）

① 都市づくりの理念

「豊かなみどりと歴史に囲まれた 明るく住みよいまちづくり」

② 都市づくりの目標

- 生活環境が整った快適で魅力ある都市づくり
- ゆたかな自然に抱かれたやすらぎのある都市づくり
- 地域コミュニティを支援する市民主体の都市づくり
- 歴史・文化遺産を生かした活力のある都市づくり
- 健康で安心して暮らせる都市づくり



③ 将来都市構造

(1) 広域的な位置付け

福岡県は県全体を 4 つの広域的・重層的な交流の圏域（ブロック圏）としてとらえ、ブロック圏を基本としつつ都市計画の運用を念頭に置き境界部を明確化させた 4 つの都市圏を定めている。太宰府市のブロック圏は福岡ブロック圏であり、都市圏は福岡都市圏に配置されている。

(2) 都市機能の拠点づくり

観光の中核となる西鉄太宰府駅周辺地区、商業・業務の中核となる西鉄五条駅周辺地区に加え、人口増加の著しい西の地区に新たなまちづくりの拠点を形成し、西鉄二日市駅周辺地区を活性化することにより、4 つのまちづくりの中心となる核を形成。

●西鉄五条駅周辺の中心市街地の形成

- ・西鉄五条駅周辺は、今後も市の商業、業務、文化の中心的拠点として位置付ける。
- ・商業機能の向上や道路交通網の整備等の課題を解決しつつ、市の中心拠点として整備するとともに、西鉄二日市駅周辺との一体的な中心市街地の形成を図る。

●新市街地の形成

- ・佐野東地区は、今後、交通施設、商業・業務施設及び住宅が集積する市の新たな拠点として新市街地の形成が望まれる。

●西鉄太宰府駅周辺の歴史・文化・観光拠点の再生

- ・歴史的景観を守り生かしながら地域の住民と協働しつつ、広域拠点として、商業等の活性化を図る。

●西鉄二日市駅周辺の中心市街地の活性化

- ・西鉄二日市駅周辺は、筑紫野市の商業地と連携しており、地域住民の協力を得ながら、個性ある商業・業務空間の形成を図る。
- ・西鉄二日市駅操車場跡では古代大宰府の推定客館跡とされる遺跡が発見され、史跡公園として計画的に整備を進めます。活気ある商業・業務地と歴史的雰囲気調和したまちづくりを進める。

(3) 軸づくり

南北の広域交通軸は充実しているが、東西地域を結ぶ道路が少ないため、新規の交通軸の形成を図る。

●交通ネットワーク整備による軸づくり

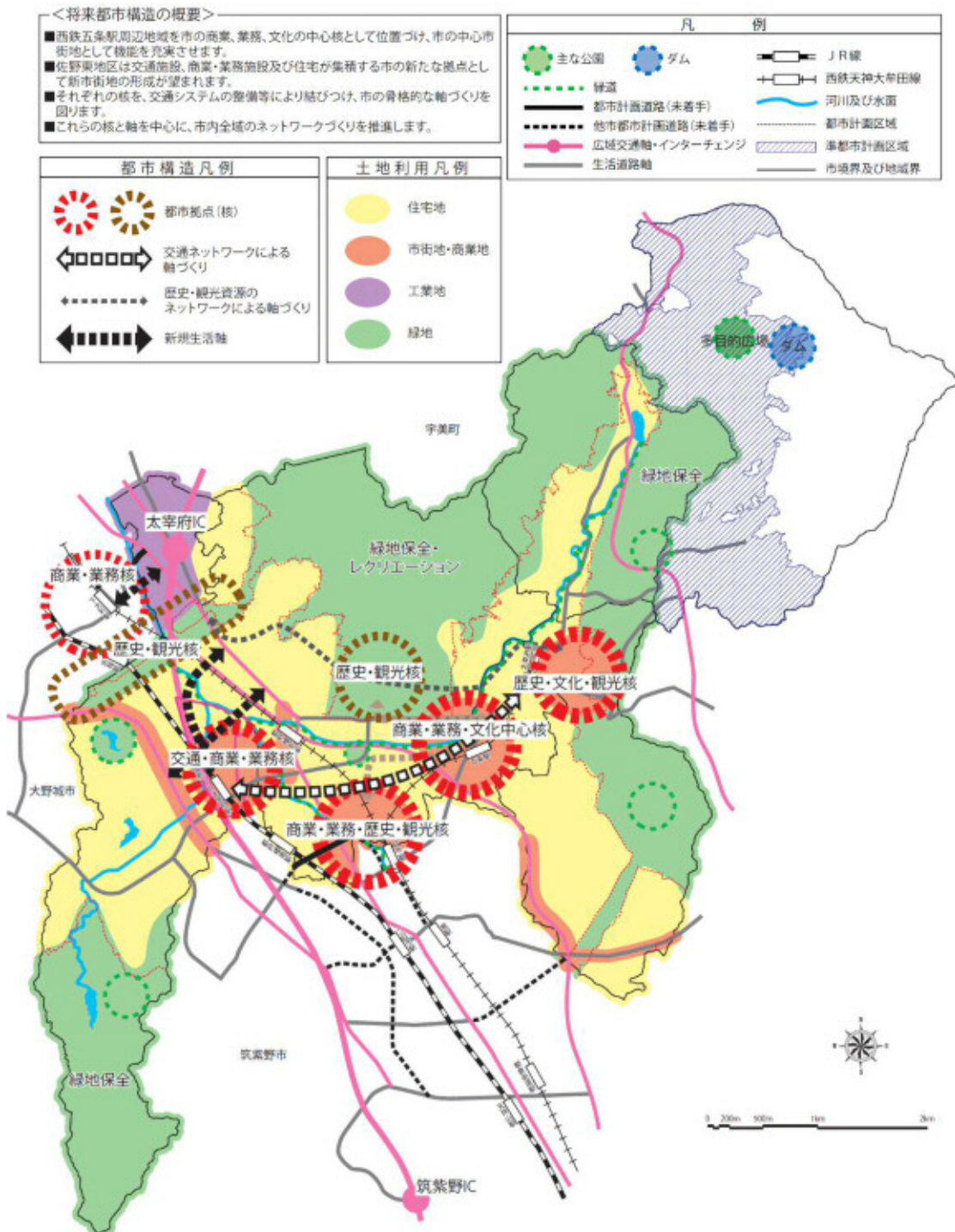
- 西鉄太宰府駅周辺と JR 鹿児島本線の新規交通結節点の2つの拠点をつなぐため、交通ネットワーク整備を行う。

●歴史・観光資源のネットワーク整備

- 歴史・観光資源を繋ぐ散歩道等の整備を推進し、観光客の回遊性を高める。

●新規生活軸の形成

- 西鉄下大野駅（大野城市）と本市を東西につなぐ都市計画道路下大野駅東線を大野城市と連携しながら整備。また、佐野東地区の新市街地整備の際には佐野地区と国分・坂本地区との東西軸の整備を検討。



8-2. 空家等対策に向けた取り組みの事例

太宰府市において、空家等の対策を行うにあたっては、様々な分野の専門家、事業者及び行政との連携が必要です。そのためには、その体制や運営・しくみが重要です。

市内でも既に空家等に関する様々な取り組みが行われています。銀行などの金融機関では「空き家解体等に関するローンの取扱い」、宅建協会では「空家管理サービス」の実施、司法書士による「無料法律相談」の実施、民間企業やNPO法人による「空家のお困り相談室」などが挙げられます。

平成30年度の国土交通省「空き家対策の担い手強化・連携モデル事業」に採択された取り組み事例を紹介します。

(1) 太宰府市空家予防推進協議会の取り組み

① 背景と目的

(背景)

住まいが空家となる条件は、高齢の住まいの所有者が施設に入る場合や亡くなった場合、引き取り手や相続等の整理ができていない場合等、条件は多岐にわたると考えられます。そのような状況の中で、特に高齢者とその家族と接点の深いケアマネジャーや民生委員と連携して空家対策に取り組むことで、空家になる前の段階から対策を行うことができ、空家の未然予防につながると考えられます。

現在、太宰府市内の空家等に対して相談できる窓口が存在していない中で、「相続や終活等、住まいに関することをどこに相談して良いのかわからない」といった住民の声や、高齢者との接点の多い民生委員やケアマネジャー等から、「今後の暮らし方・住まいの扱い方に関することやそれらに対する相談に対してどのように対応していいかわからない」といった声が上がっている状況です。

(目的と実施概要)

上記の背景を踏まえ、太宰府市の住民が豊かに暮らすことを目的に、住まいの状況を勘案し、人生に寄り添い、ライフステージに応じた支援を行うとともに、さらに継続できる相談窓口の運営や体制づくりを行っています。今後のビジョンとしては、協議会を核に、空家予防の担い手を育て、その輪を広げて、地域一人ひとりが今後の住まいに関心を持ち、みんなで地域を見守るような体制の構築を目指していきたいと考えています。

② 具体的な取組内容

- ・ケアマネジャーや民生委員といった福祉分野の関係者並びに自治会等との連携を見据えた上で、意向把握を行い、空家の未然予防の実施。
- ・空家となった住まいの見守りや管理を所有者はもちろんのこと地域ぐるみで対応していけるような空家予防の担い手（今後の住まい方を考える人）の育成の実施。（勉強会・セミナー等を実施）
- ・空家等を含めた暮らしに関する相談やお悩みを聞く相談窓口を設置し、空家対策に向けた取り組みを実施。

③ 取り組みの成果

(1) 相談員や専門家の研修・育成

福祉関係者（ケアマネジャーや民生委員）に対して、アンケートやヒアリング等を通じて意向把握していく中で、福祉関係者が接する方から、住まいの相談を受けた際に、「相談に乗りたいところではあるが、対応が難しい」といった意見もあり、住まいに対する相談対応までは担ってもらうことが難しいことが把握できました。

一方で、44ある自治会は、コミュニティのつながりも異なることから、市の協力のもと、校区自治協議会等において、協議会の活動趣旨や理念等を伝えました。自治協議会から、趣旨を伝えてもらい、各自治会に対してアプローチ（ニーズ把握）したことで、一定の理念共有を図った上で個々に対して行動ができ、地域におけるニーズ等を効果的にくみ取ることにつながりました。

また、公民館単位での空家に対する勉強会等を毎月3回行った結果、地域側からも「勉強会を開催してほしい」といった声もあり、太宰府小校区福祉部会において、212人を集客する講演会（『人の終活・家の終活』）の実施にもつながりました。住まいを空家にしないためのセミナーや講習会が実施されました。

[平成30年度勉強会 実施概要]

日付	場所	参加人数	実施内容
8月21日	大佐野 共同利用施設	0	—
8月29日	長浦台 共同利用施設	0	—
8月31日	向佐野 共同利用施設	0	—
9月11日	水城 共同利用施設	0	—
9月21日	都府楼 共同利用施設	0	—
9月26日	長浦台 共同利用施設	1	無料相談会。片付けのコツについて説明
10月16日	都府楼 共同利用施設	0	—
10月26日	青葉台 共同利用施設	1	無料相談会。片付けのコツについて説明
10月31日	国分 共同利用施設	1	無料相談会。片付けのコツについて説明
11月	自治会長に対し、市と連携して協議会と相談窓口についての趣旨説明を実施		
11月2日	向佐野 共同利用施設	2	無料相談会、片付けのコツについて説明
11月16日	国分 共同利用施設	6	無料相談会、片付けのコツについて説明
11月20日	大佐野 共同利用施設	1	片づけについて相談され、アドバイス等実施
11月27日	向佐野 共同利用施設	26	片付けのコツについて説明
12月	35校区の自治会長に対し、協議会として、再度趣旨説明を実施		
12月14日	向佐野 共同利用施設	0	—
12月18日	青葉台 共同利用施設	0	—
12月18日	太宰府小校区福祉会 太宰府館	212	人の終活、家の終活をテーマに講演 (勉強会参加者の依頼により実現)
12月21日	向佐野 共同利用施設	0	—
1月29日	星ヶ丘 公民館	50	役員会に参加。趣旨説明のみ実施
2月12日	東ヶ丘 公民館	25	人の終活、家の終活に関するセミナー実施
2月20日	大佐野台 公民館	31	人の終活、家の終活に関するセミナーの実施

[セミナー 実施概要]

回数	日付	参加人数	研修テーマ
第1回	1月21日	11	私の終活 エンディングノートの役割と知識
第2回	1月28日	24	家の終活～片づけ～ 親子塾
第3回	2月4日	16	家の終活 空家のもつリスク

(3) 地域の専門家等との連携体制の構築

協議会の体制づくりに関しては、様々な団体にアプローチし、理念共有等を行いました。これにより、新たに連携可能な組織も出てきているため、引き続き、活動の強化を図るとともに活動に対する賛同会員を募るなど、体制強化に努める必要があると考えています。

また、協議会においても取り組みの得意、不得意な分野があるため、改めて互いの特性を整理し、役割分担等を行い、より効率的に相談者の悩みに対応できる体制づくりを進めていきます。

(4) 相談事務の実施

くらしの相談窓口を設置したことにより、空家所有者からの相談が合計26件ありました。空家は現状で市内に700件以上分布しており、今後相談に対するニーズも増加することが予想されます。そのため、窓口を設置したことに対する周知（情報発信やPR）を行うことが必要であると考えています。

また、住まいに関する相談内容は多岐にわたると予想されるため、様々な状況に対して、明確かつ迅速に助言が行える体制づくりを行い、窓口として対応できる事項を増やしてきます。

太宰府市空家等対策計画

編 集：太宰府市 都市整備部 都市計画課

〒818-0198 福岡県太宰府市観世音寺一丁目1番1号