



太宰府市空家等対策計画検討報告書

平成 29 年度



太宰府市  
Dazaifu City

## 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
1-3. 上位・関連計画の整理-----	2
2. 空家に関わる住宅事情等-----	8
2-1. 人口・世帯-----	8
2-2. 住宅・空家等-----	17
2-3. 住宅所有者の意向-----	28
2-4. 転入者向けアンケート調査-----	41
2-5. 不動産会社ヒアリング調査-----	46
2-6. 空家の有効活用の事例-----	48
3. 空家等の対策における課題の整理-----	54
4. 今後の展開-----	56
4-1. 空家バンクの事業スキーム案-----	56
4-2. 今後の空家予防・活用に向けた体制づくり・しくみづくり-----	56
5. 資料編-----	58
5-1. アンケート票-----	58
5-2. 不動産会社ヒアリング調査結果-----	68

# 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、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。

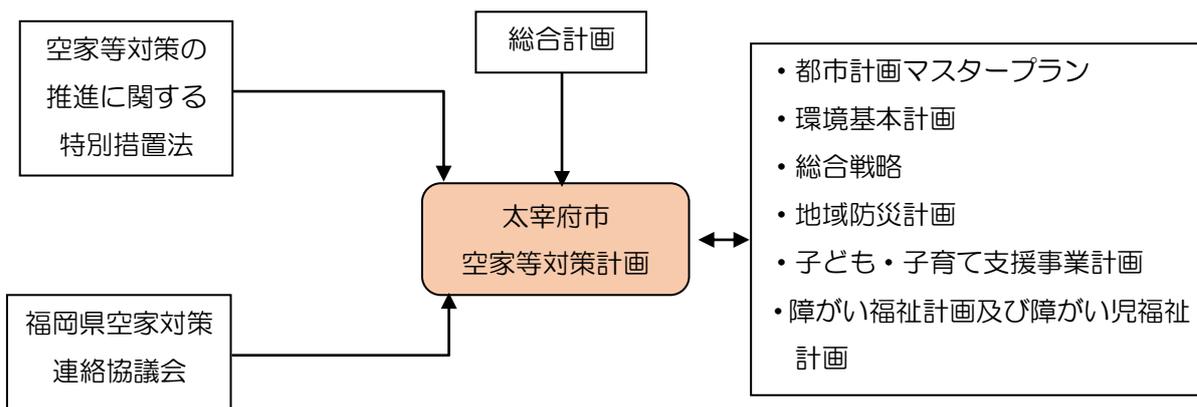
これらを含め、本市の空家等対策を総合的かつ計画的に推進するため、空家等対策計画を策定します。

## 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。

なお、計画策定や計画推進にあたっては、法制度、上位・関連計画の内容を勘案して行います。

[計画の位置づけ]



## 1-3. 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、それらがそのままで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

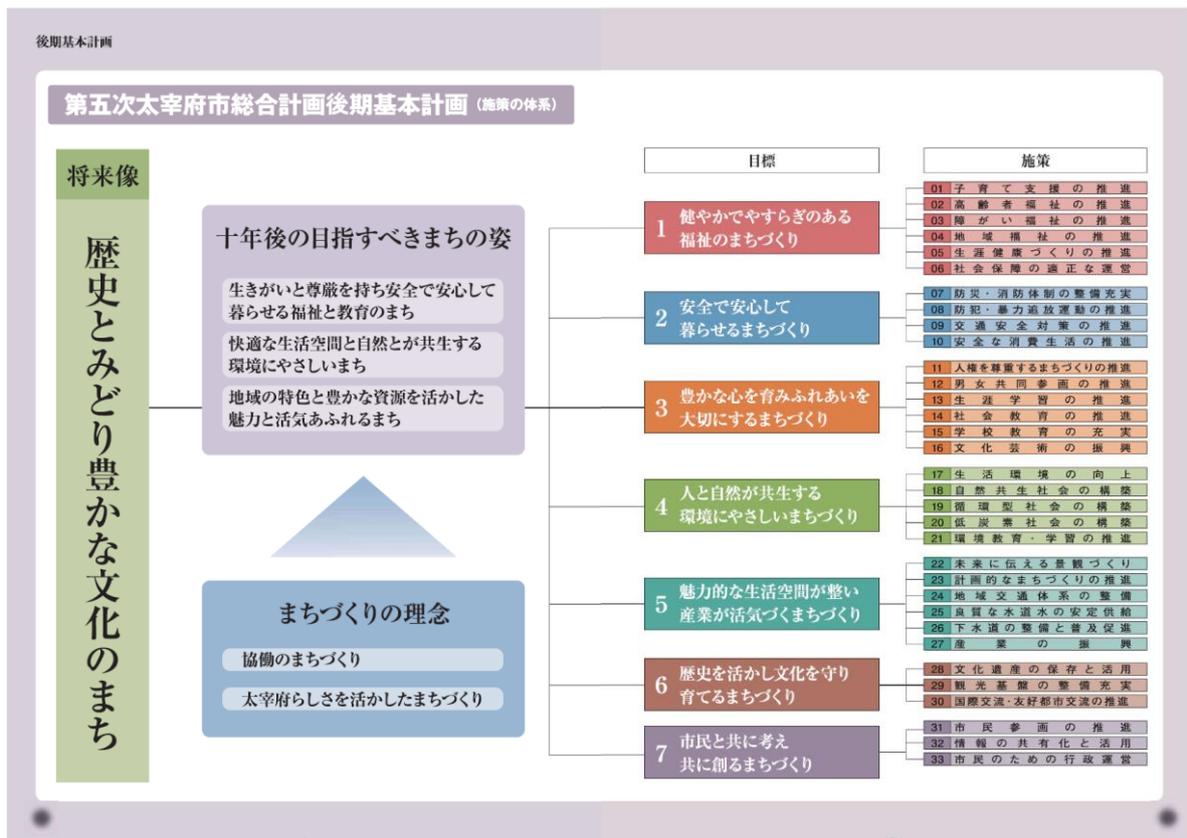
##### 【施策実現に向けた取り組み】

“生活環境の保全”の事業で、「畜犬登録管理やあき地・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

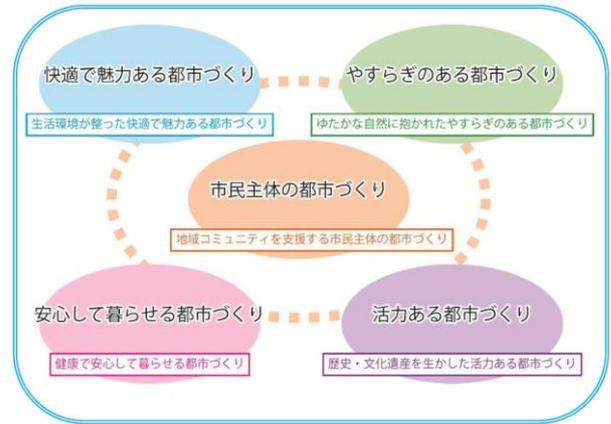
## (5) 第二次太宰府市都市計画マスタープラン（平成 29 年 7 月）

### 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太宰府の推定客観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

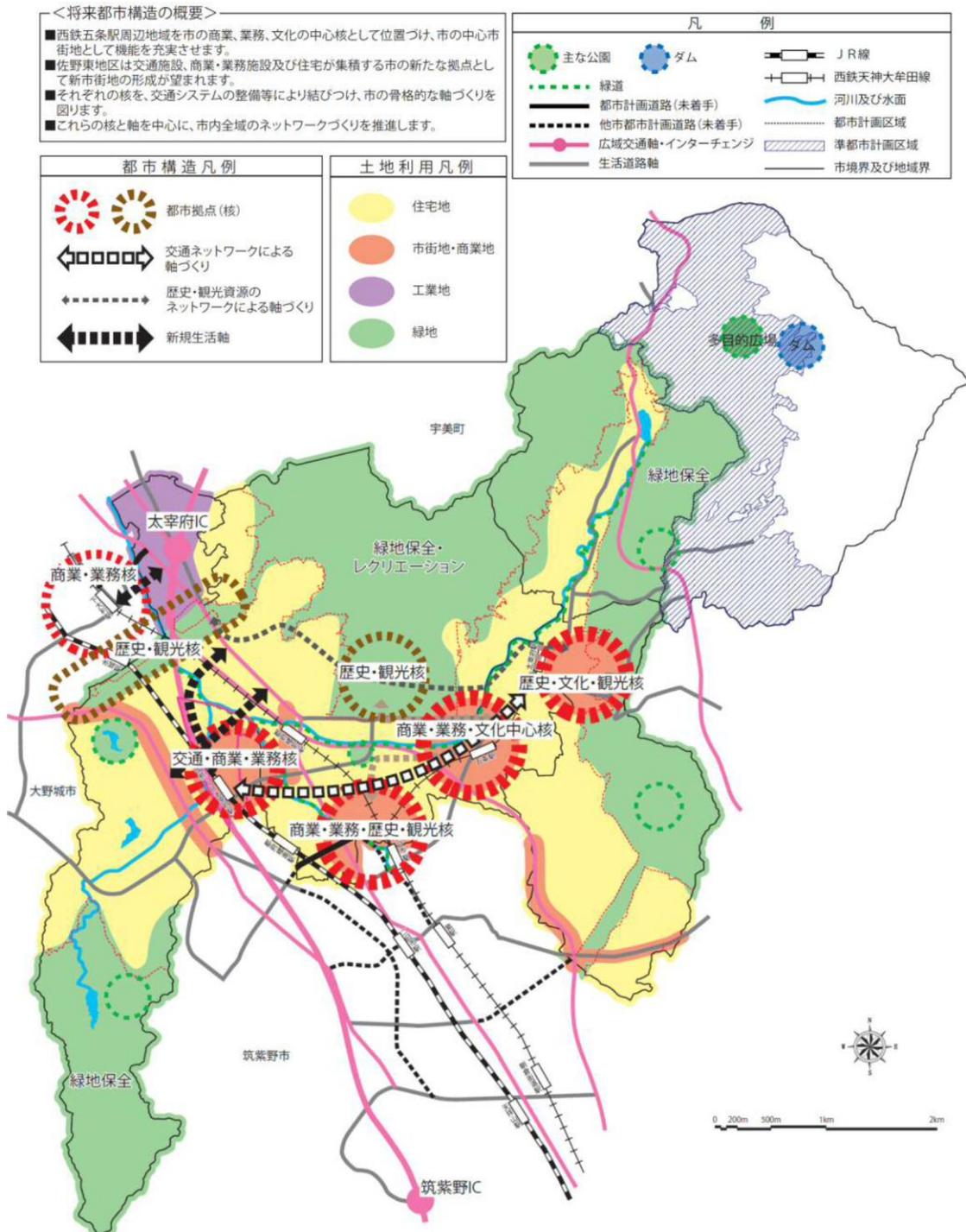
- 西鉄太宰府駅周辺と JR 鹿児島本線の新規交通結節点の2つの拠点をつなぐため、交通ネットワーク整備を行う。

#### ●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

- 西鉄下大利駅（大野城市）と本市を東西につなぐ都市計画道路下大利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。

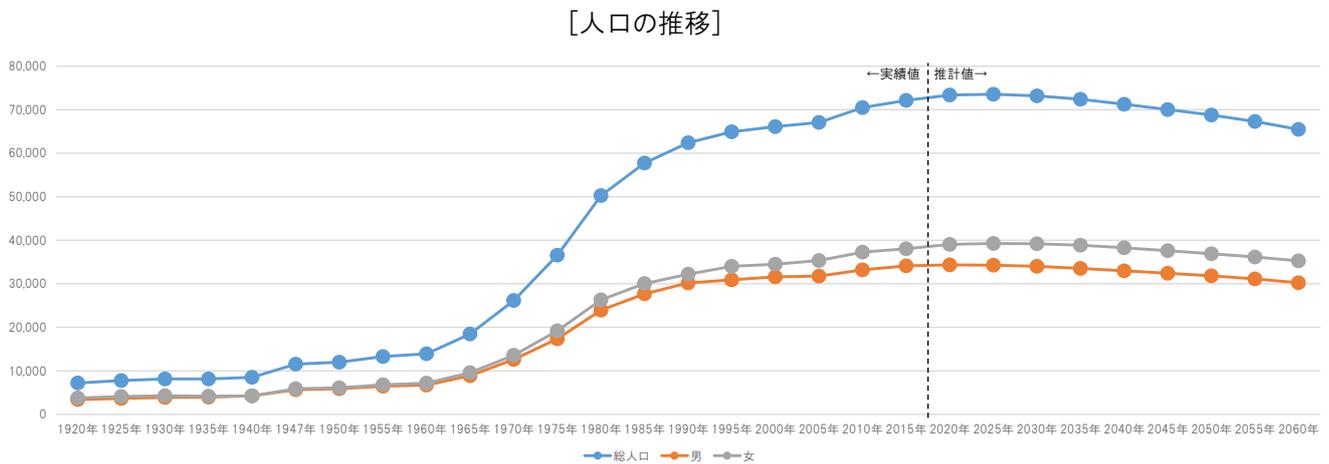


## 2. 空家に関わる住宅事情等

### 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。社人研の推計によると、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。

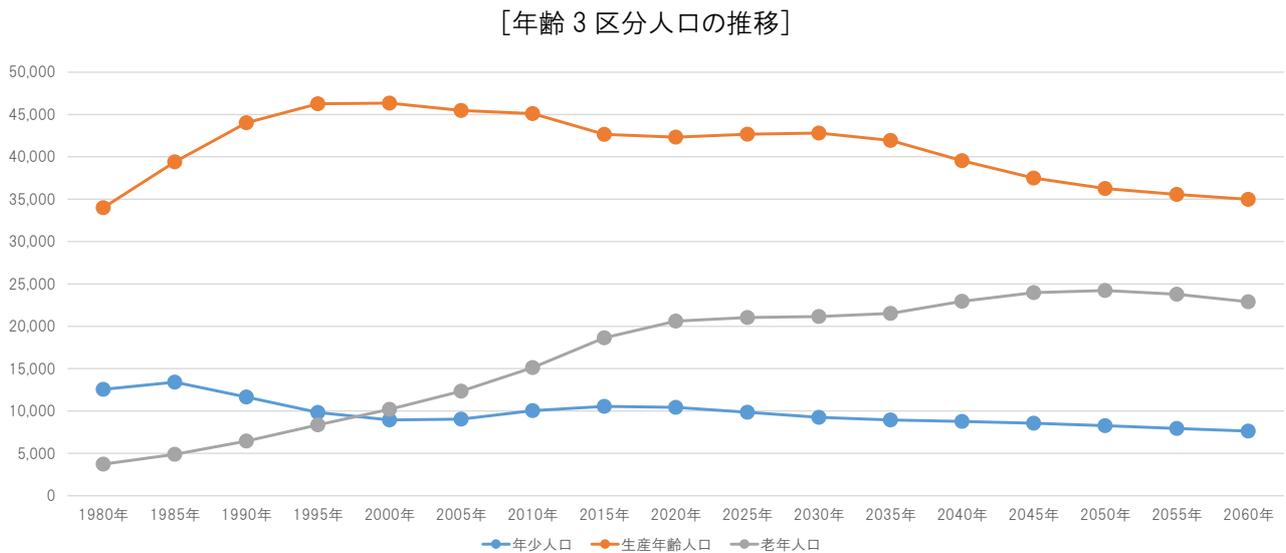


注：総人口は年齢不詳人口を含む  
出典：国勢調査(1920年～2015年)／社人研推計(2015年～2060年)

#### (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2040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。

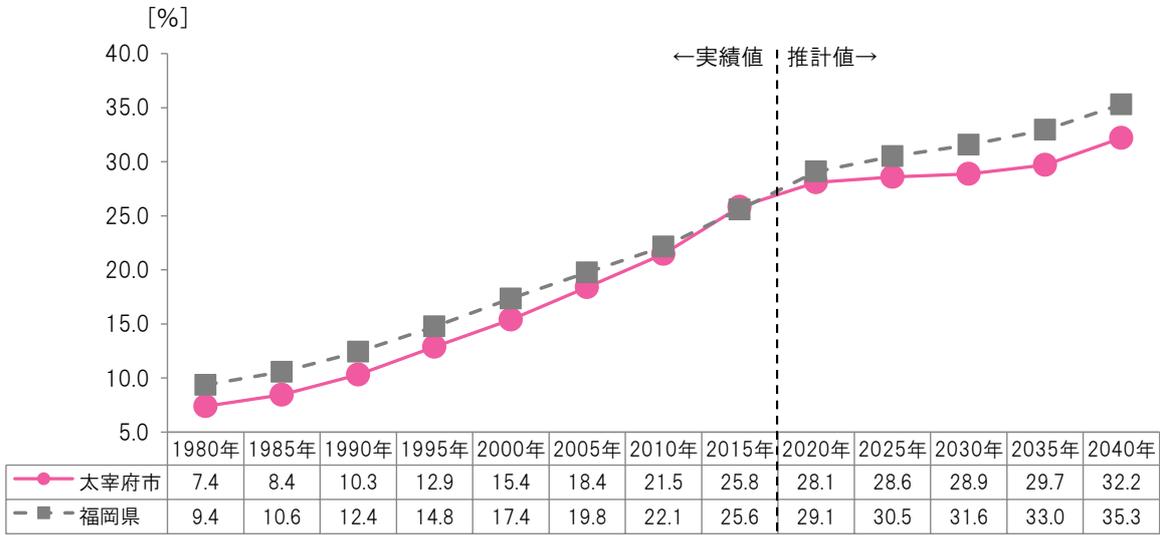


注：総人口は年齢不詳人口を含む  
出典：国勢調査(1980年～2015年)／社人研推計(2015年～2060年)

### (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、2015年で25.8%となっており、福岡県よりも0.2ポイント高くなっています。2040年には30%を超える高齢化率になると見込まれています。

[高齢化率の推移]



出典：国勢調査(1980年～2015年)／社人研推計(2020年～2040年)

太宰府市における平成28年度の地域別高齢化率をみると、「青葉台区(53.8%)」と最も高く、次いで「つつじヶ丘(46.9%)」「東観世区(44.1%)」となっています。

[地域別高齢化率(平成28年度)]

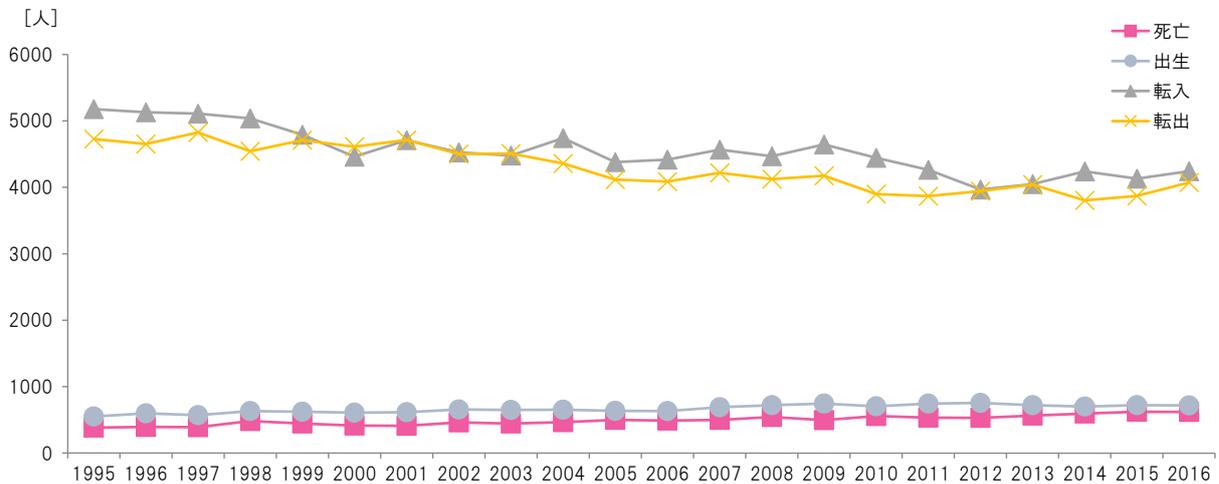


出典：太宰府データ集 2017(住民基本台帳)

#### (4) 人口動態

出生数が死亡数を上回って推移しているが、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る。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]

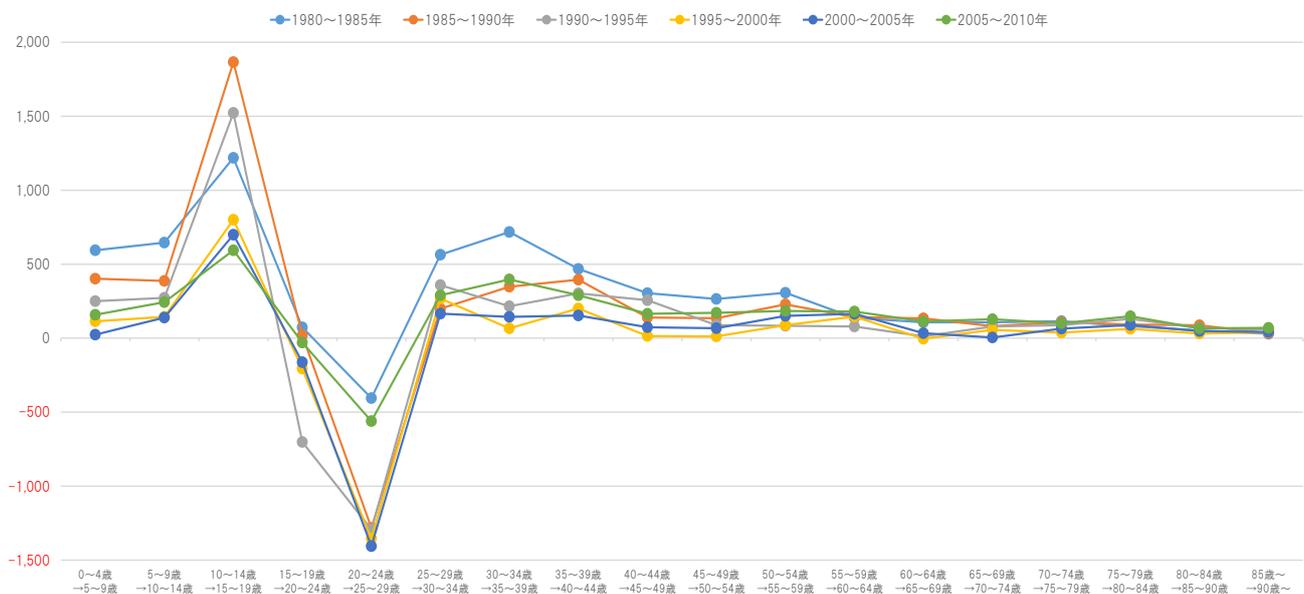


出典:住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数に関する調査

#### (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]

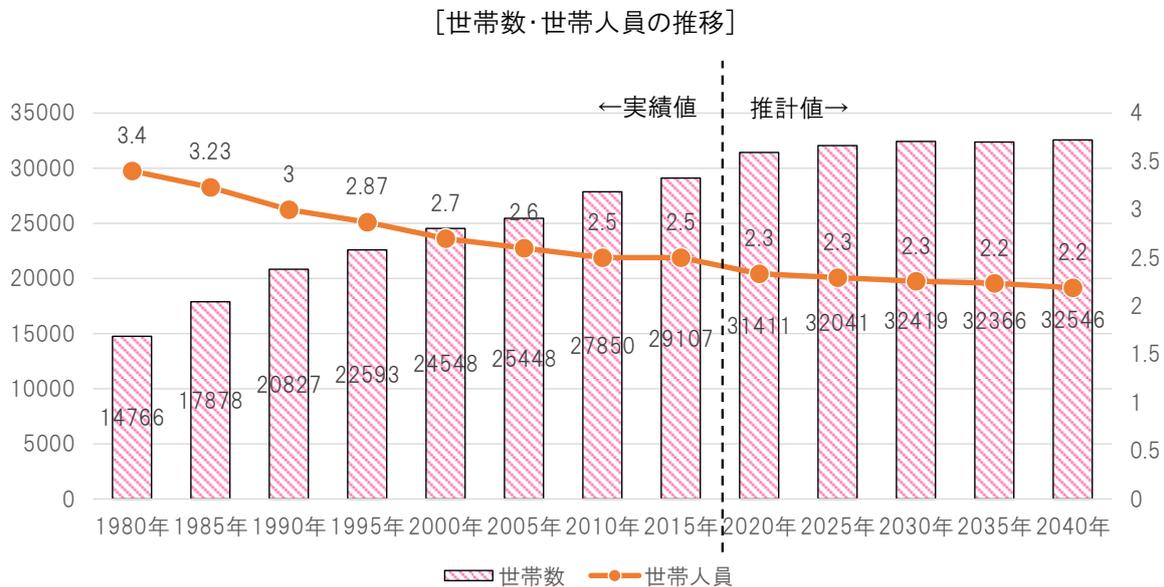


出典:国勢調査

## (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による分析結果)

RESASを活用して、2016年における社会増減の各市町村の内訳について分析を行いました。

転入者数は、筑紫野市(391人)が最も多く、次いで大野城市(344人)、福岡市博多区(217人)の順となっています。一方で、転出者数は、筑紫野市(482人)が最も多く、次いで大野城市(333人)、福岡市博多区(196人)の順となっています。転入・転出先を比較すると、1位から6位までの順位は同じ結果となっています。

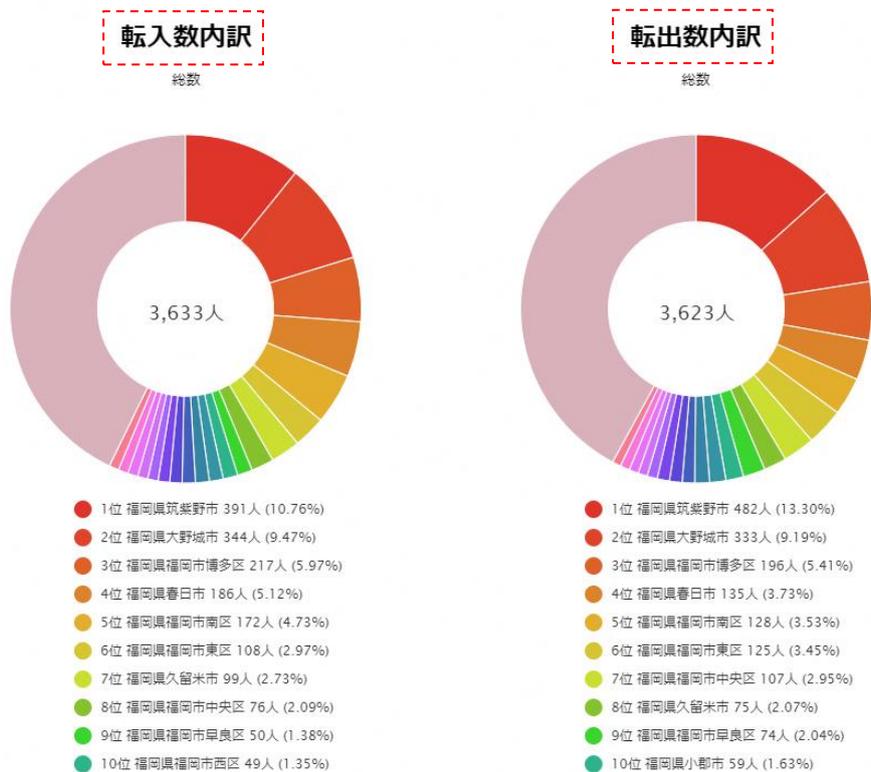
転入超過数は、春日市(51人)が最も高く、次いで福岡市南区(44人)、熊本市中央区(26人)の順に高くなっています。一方で、転出超過数は、筑紫野市(91人)と最も高く、次いで福岡市中央区(31人)、福岡市早良区(24人)の順に高くなっています。

年代別の社会増減を見ると、20歳台未満は-29人、20歳台は-50人、30歳台は+54人、40歳台は-17人、50歳台は+5人、60歳代以上は+47人となっています。

社会増が大きい30歳台の転入数は、大野城市(95人)、筑紫野市(94人)、福岡市博多区(65人)の順に多くなっています。また、60歳台以上の転入数は、筑紫野市(52人)、大野城市(49人)、春日市(23人)の順に多くなっています。

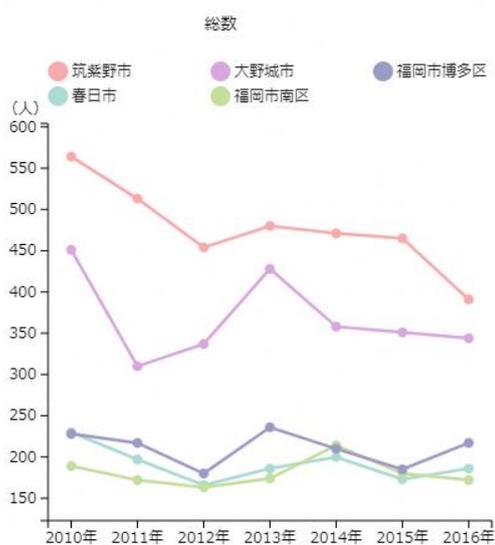
[転入・転出者数内訳 2016年]

福岡県太宰府市 From-to分析 (定住人口) 2016年

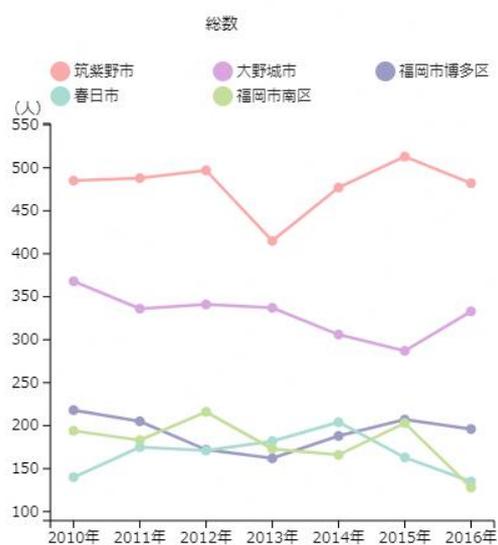


[転入・転出数上位5地域 2016年]

転入数上位5地域 2016年



転出数上位5地域 2016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。

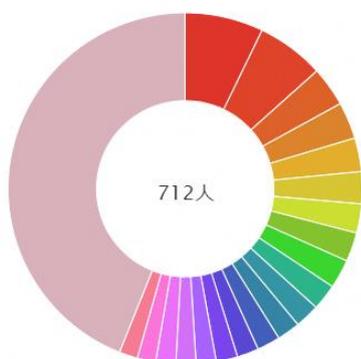
出典:RESAS(総務省「住民基本台帳人口移動報告」)

[転入・転出超過者数内訳 2016年]

福岡県太宰府市 From-to分析 (定住人口) 2016年

転入超過数内訳

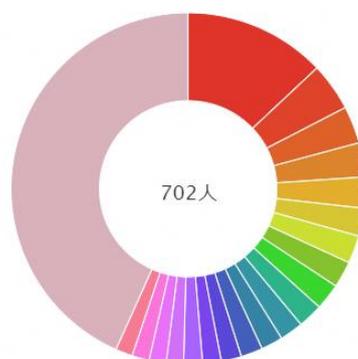
総数



- 1位 福岡県春日市 51人 (7.16%)
- 2位 福岡県福岡市南区 44人 (6.18%)
- 3位 熊本県熊本市中央区 26人 (3.65%)
- 4位 福岡県久留米市 24人 (3.37%)
- 5位 熊本県熊本市東区 22人 (3.09%)
- 6位 福岡県福岡市博多区 21人 (2.95%)
- 7位 福岡県うきは市 19人 (2.67%)
- 7位 福岡県北九州市八幡西区 19人 (2.67%)
- 7位 大阪府豊中市 19人 (2.67%)
- 10位 福岡県北九州市八幡東区 17人 (2.39%)

転出超過数内訳

総数

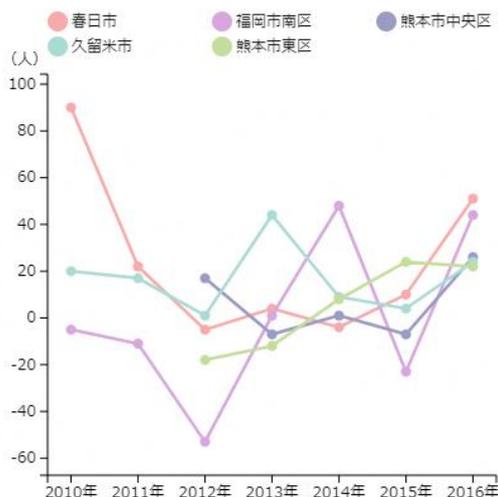


- 1位 福岡県筑紫野市 91人 (12.96%)
- 2位 福岡県福岡市中央区 31人 (4.42%)
- 3位 福岡県福岡市早良区 24人 (3.42%)
- 4位 福岡県筑前町 22人 (3.13%)
- 5位 福岡県飯塚市 20人 (2.85%)
- 6位 佐賀県佐賀市 18人 (2.56%)
- 6位 東京都江戸川区 18人 (2.56%)
- 8位 福岡県福津市 17人 (2.42%)
- 8位 福岡県福岡市東区 17人 (2.42%)
- 10位 福岡県刈田町 16人 (2.28%)

[転入・転出超過数上位5地域 2016年]

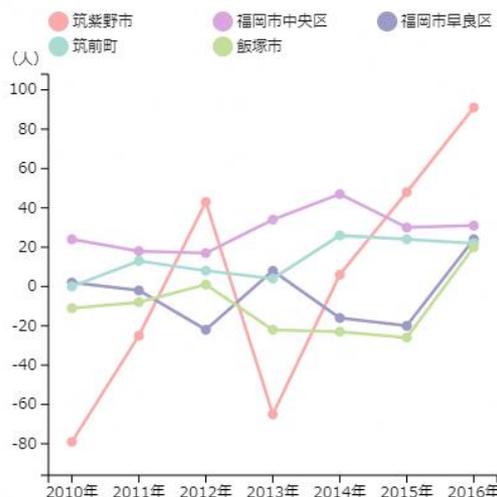
転入超過数上位5地域 2016年

総数



転出超過数上位5地域 2016年

総数

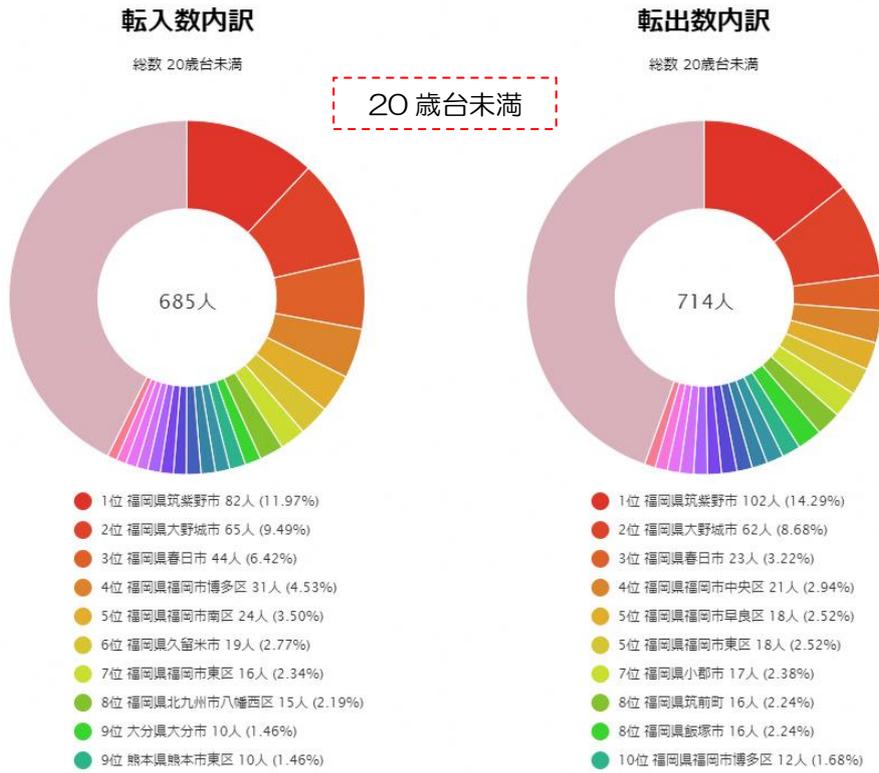


注:熊本市については、2012年4月1日に政令指定都市となったため、2012年のデータにおける熊本市に属する区のデータは、4月から12月までの9か月分となる。

出典:RESAS(総務省「住民基本台帳人口移動報告」)

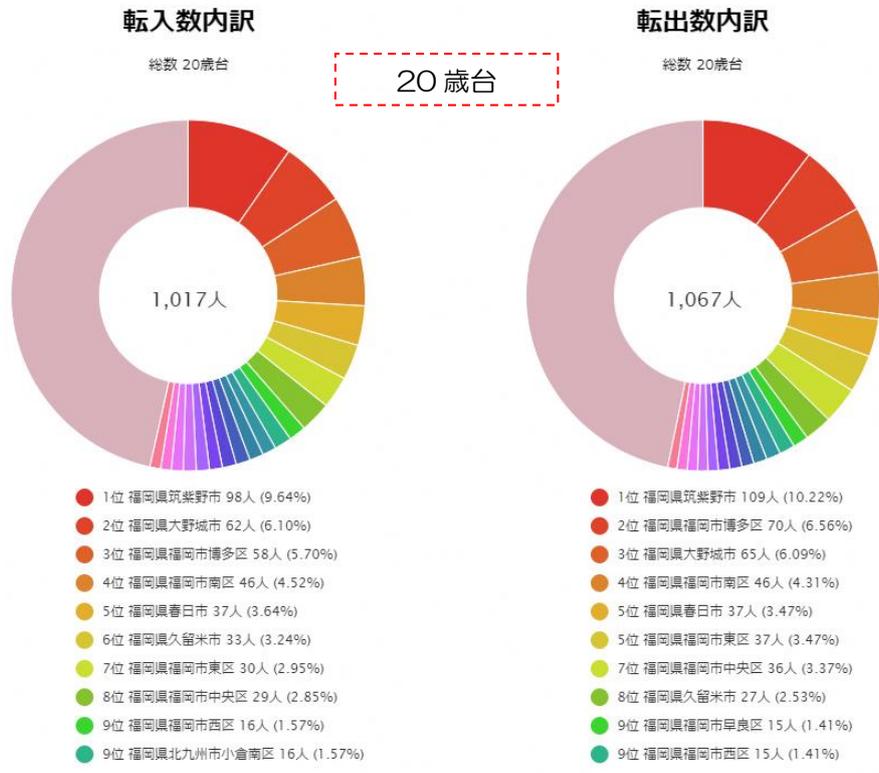
[転入・転出者数内訳(20歳未満) 2016年]

福岡県太宰府市 From-to分析 (定住人口) 2016年



[転入・転出者数内訳(20歳代) 2016年]

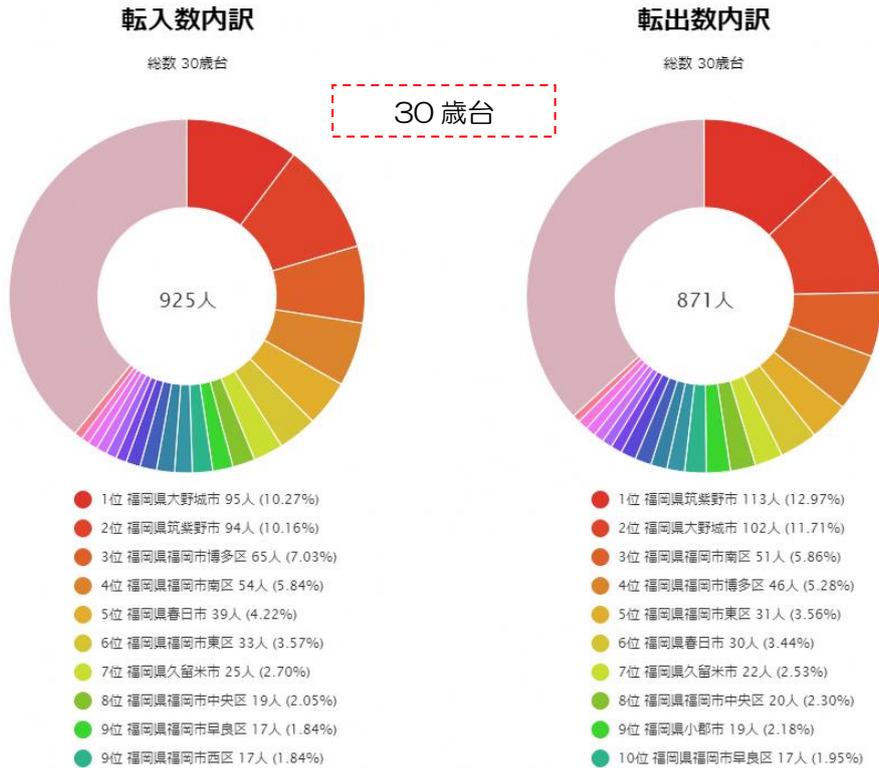
福岡県太宰府市 From-to分析 (定住人口) 2016年



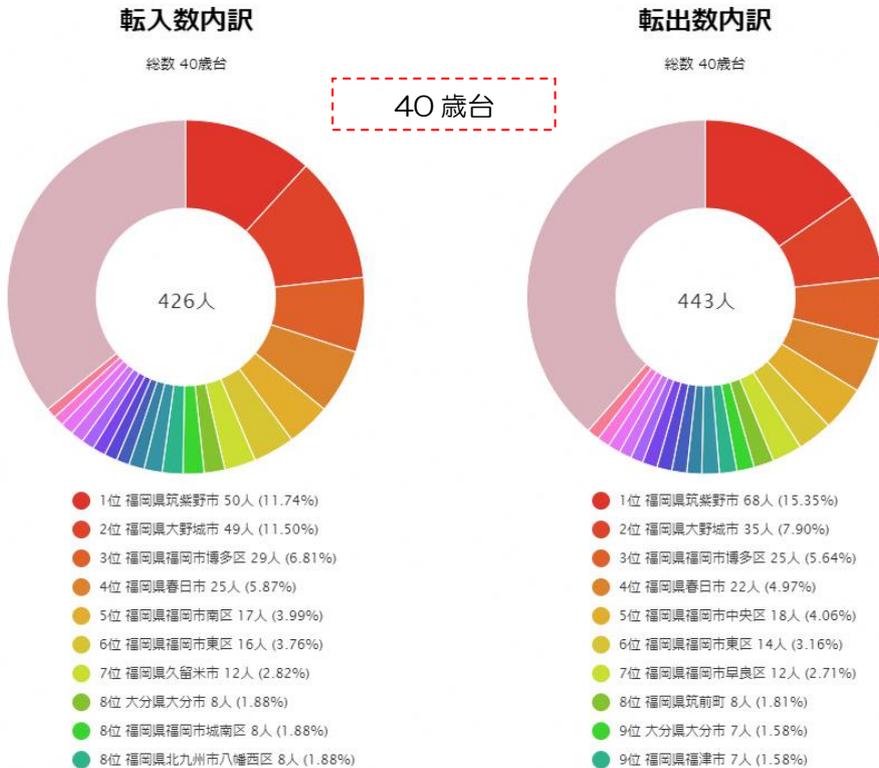
注:熊本市については、2012年4月1日に政令指定都市となったため、2012年のデータにおける熊本市に属する区のデータについては、4月から12月までの9か月分となる。

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(30歳代) 2016年]  
 福岡県太宰府市 From-to分析 (定住人口) 2016年



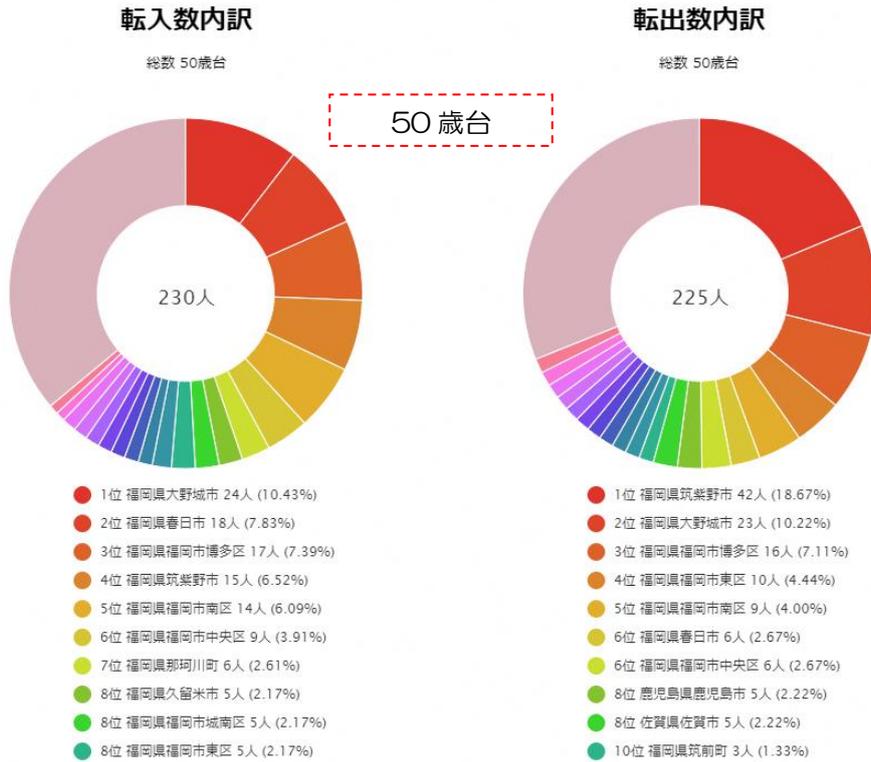
[転入・転出者数内訳(40歳代) 2016年]  
 福岡県太宰府市 From-to分析 (定住人口) 2016年



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。

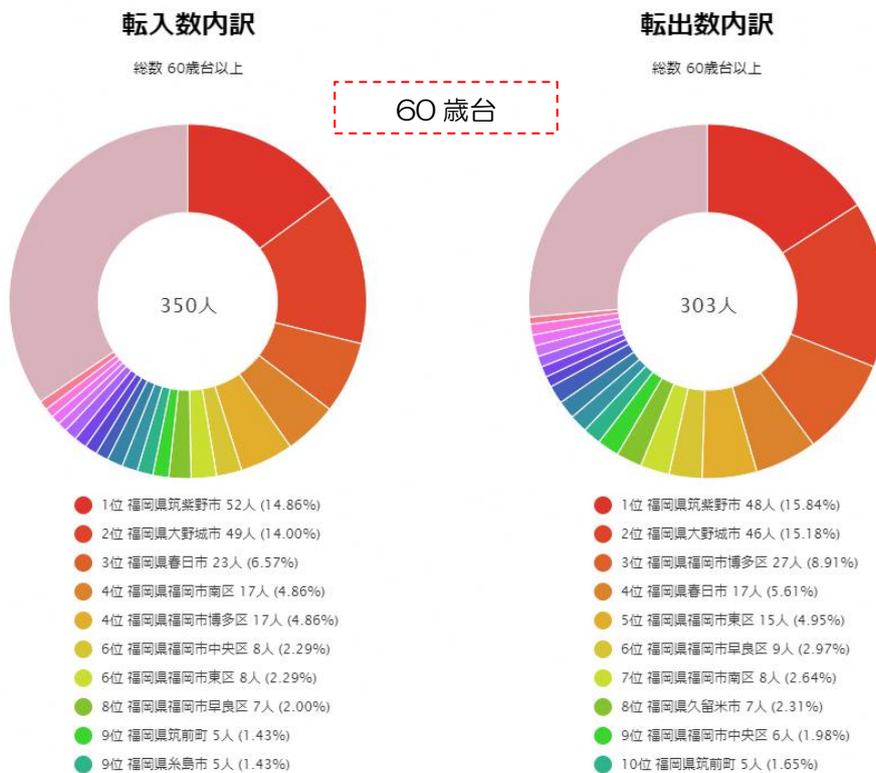
出典:RESAS(総務省「住民基本台帳人口移動報告」)

[転入・転出者数内訳(50歳代) 2016年]  
 福岡県太宰府市 From-to分析 (定住人口) 2016年



[転入・転出者数内訳(60歳代) 2016年]

福岡県太宰府市 From-to分析 (定住人口) 2016年

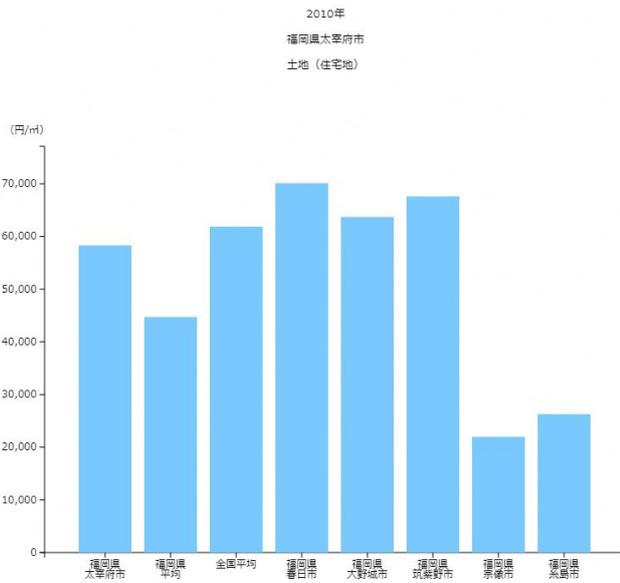


注:熊本市については、2012年4月1日に政令指定都市となったため、2012年のデータにおける熊本市に属する区のデータについては、4月から12月までの9か月分となる。

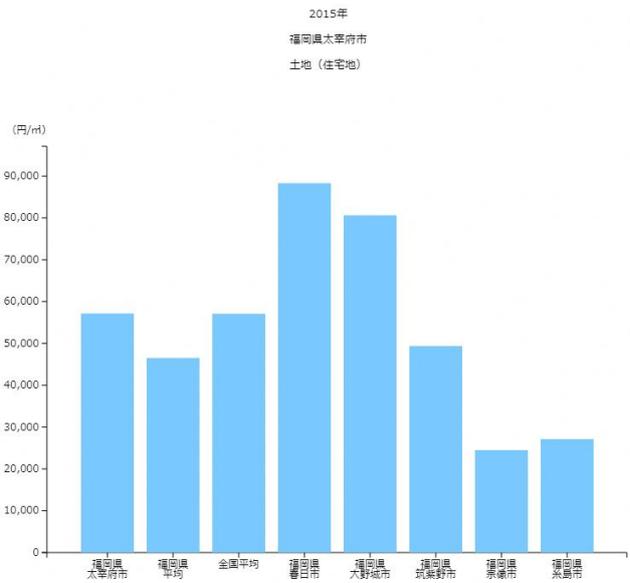
出典:RESAS(総務省「住民基本台帳人口移動報告」)

[まちづくりマップ(不動産取引→取引価格)]

取引価格 (取引面積1㎡あたり)



取引価格 (取引面積1㎡あたり)



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」

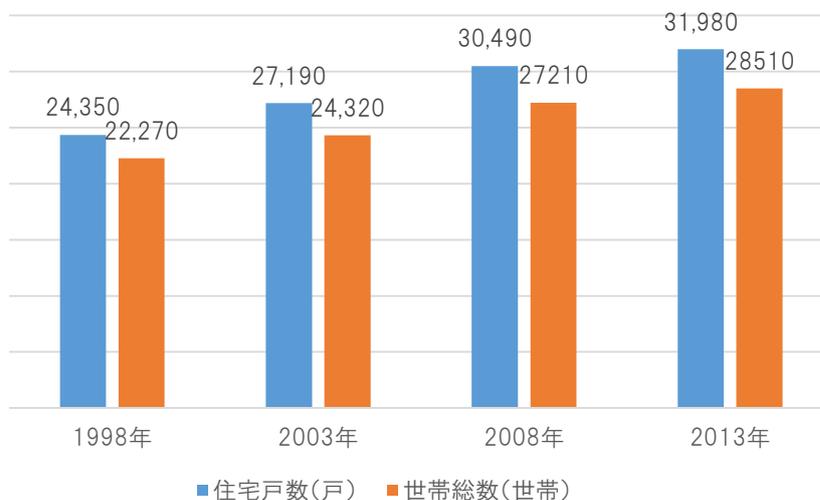
## 2-2. 住宅・空家等

### (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ます。

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た。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。

[住宅総数の推移]

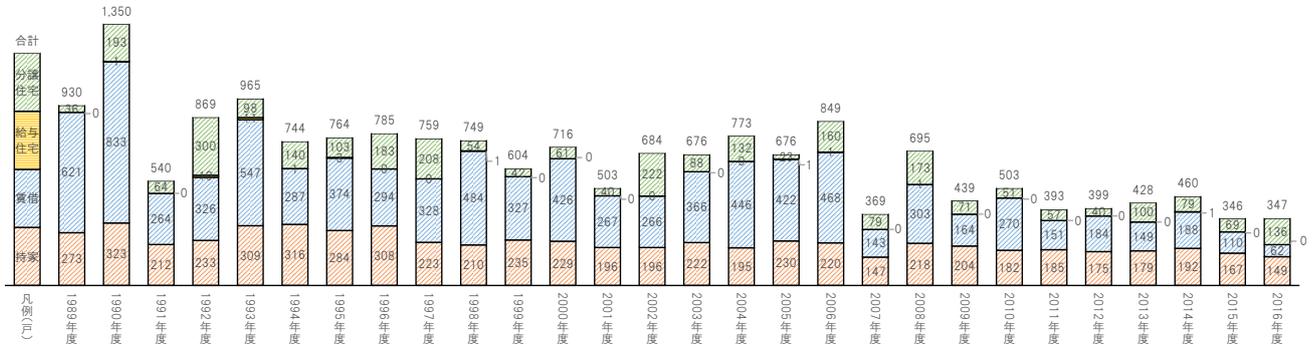


出典:住宅・土地統計調査/住宅数の将来推計は独自推計

## (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見ると、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、「持ち家」に次いで、分譲住宅の着工数が高くなっています。

[住宅着工の動向]

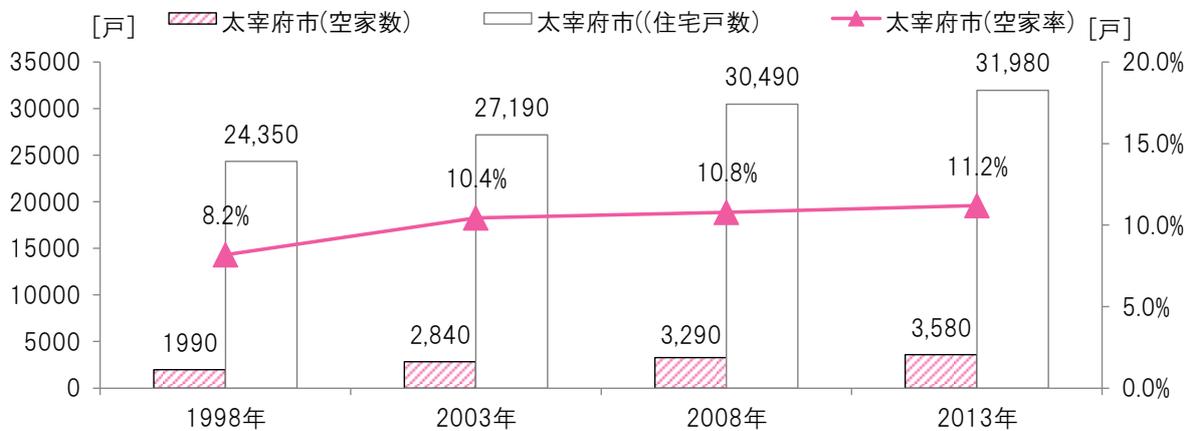


出典：建築統計年報

## (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、空き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]

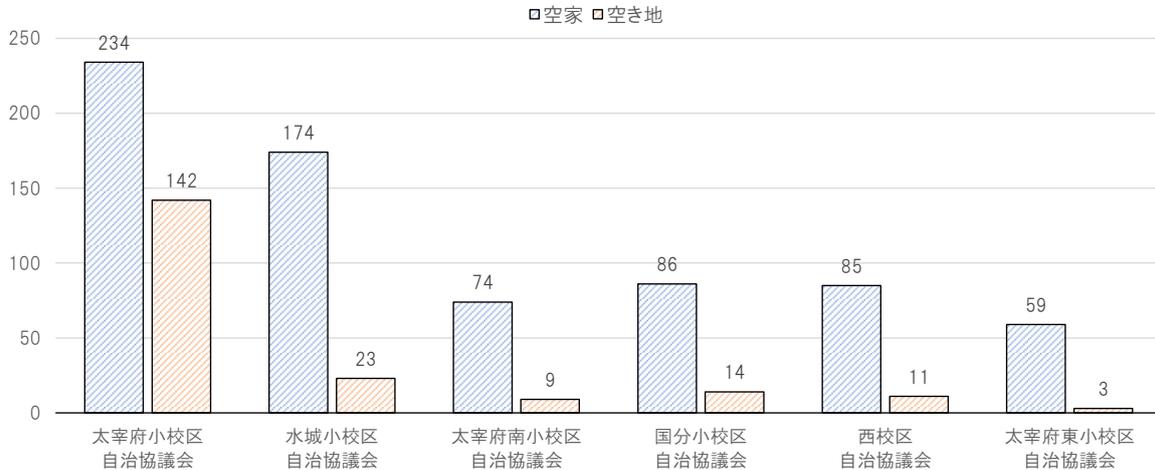


出典：住宅・土地統計調査／住宅数の将来推計は独自推計

#### (4) 空家等の実態数

空家の実態数は、実態調査の結果から、「太宰府小学校区」が234件と最も高く、次いで「水城小校区」が174件となっています。また、累計で、空家は712件、空き地は203件となっています。

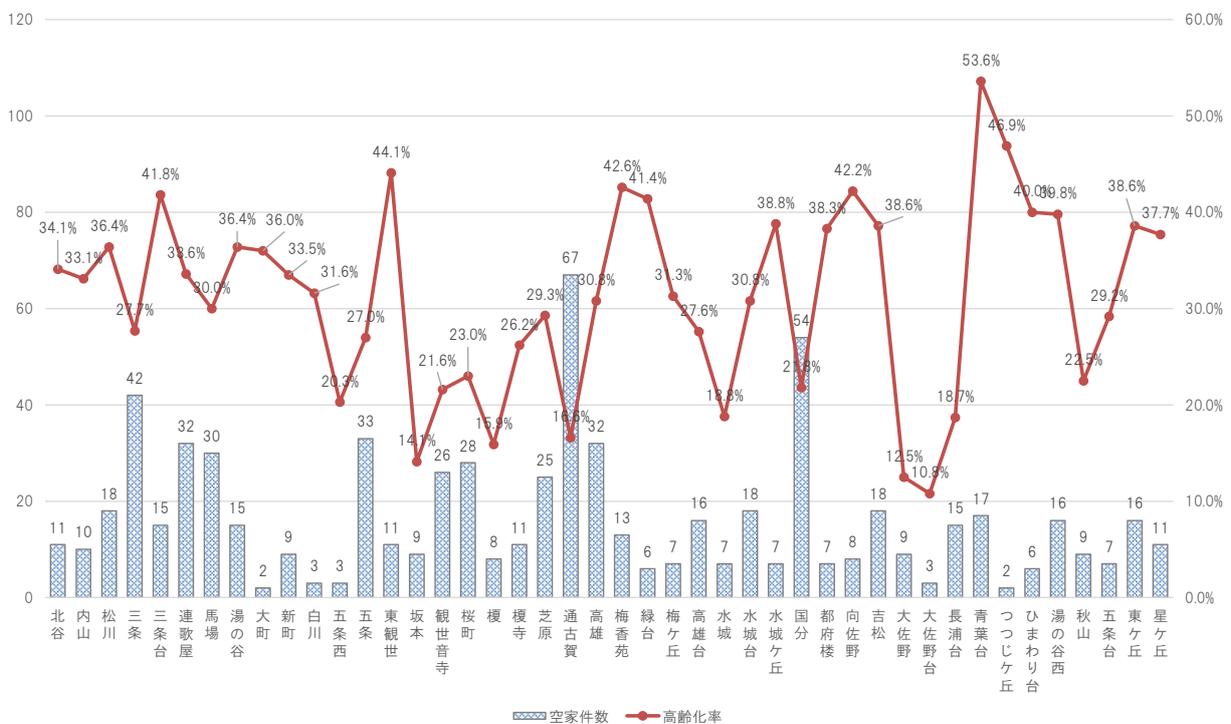
[校区別空家・空地件数]



出典:太宰府市空家等実態調査

地区別の空家数と高齢化率の関係をみると、空家件数が多い地区は必ずしも高齢化率が高いといった傾向になく、空家数が少ないところほど、空家件数が多い結果となっています。

[地区別空家数と高齢化率(H28年度末)]

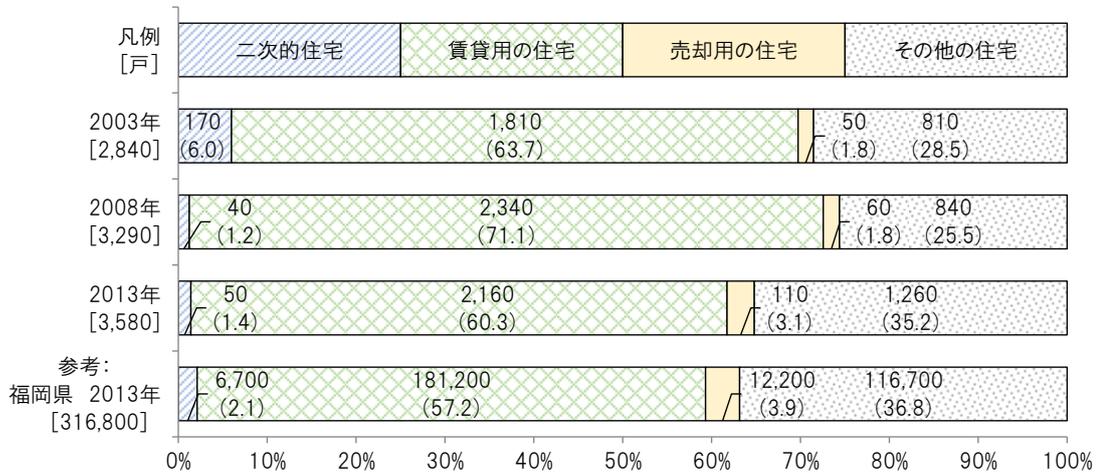


出典:太宰府市空家等実態調査

## (5) 種類別空家の動向

空き家のうち、2013年に35.2%を占めている「その他の住宅」は、2003年から2013年の間に450戸増えています。

[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、賃貸のために空き家になっている住宅

※売却用の住宅:新築・中古問わず、売却のために空き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年には一戸建の空き家が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。

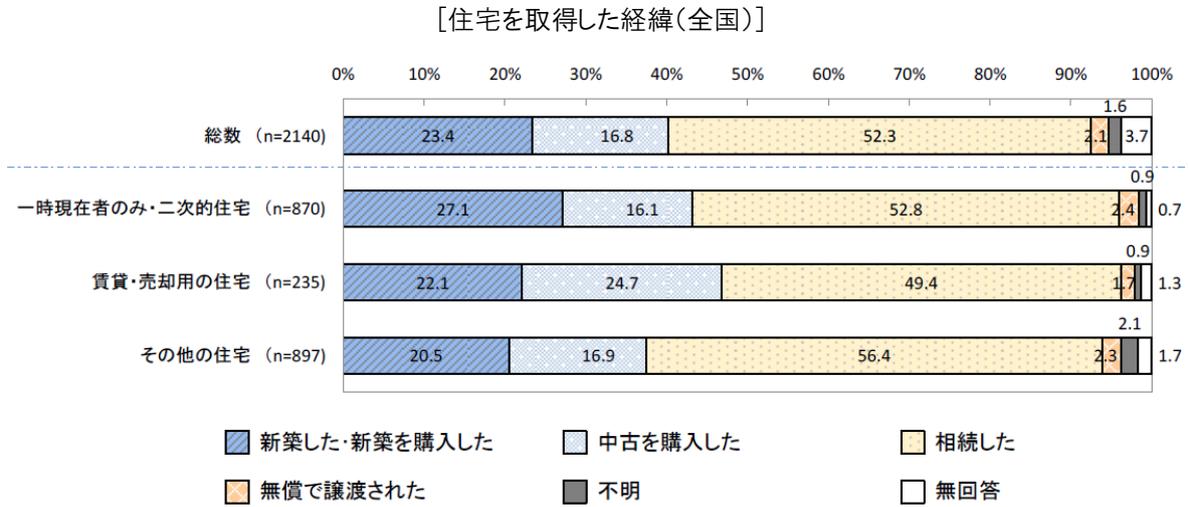
[建て方別空家の種類(太宰府市)]

	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
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
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

## (7) 住宅を取得した経緯：全国

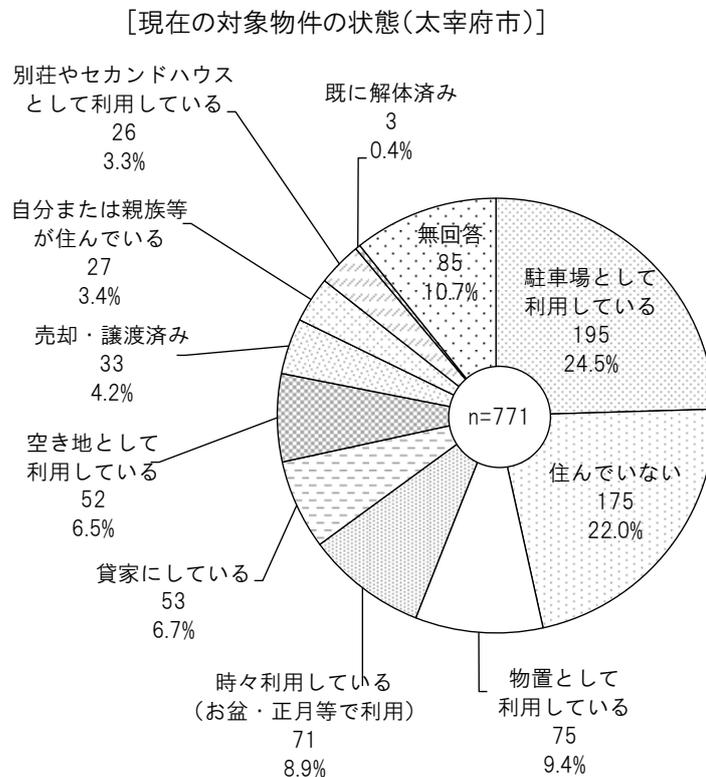
住宅を取得した経緯については、「相続した」が52.3%と最も多く、次いで「新築した・新築を購入した」が23.4%、「中古住宅を購入した」が16.8%の順になっており、それを利用状況別にみると、その他の住宅では「相続した」の割合が比較的大きく、56.4%となっています。



出典：平成26年空家実態調査(国土交通省)

## (8) 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、「駐車場として利用している(24.5%)」が最も高く、次いで「住んでいない(22.0%)」「物置として利用している(9.4%)」となっています。

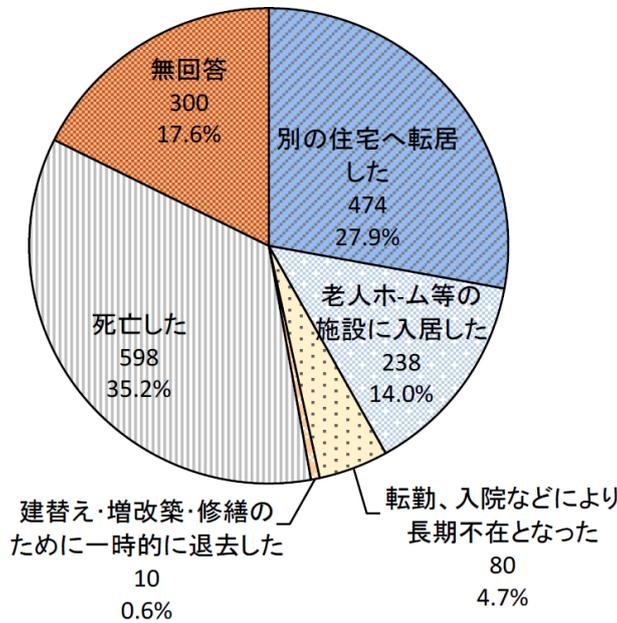


出典：太宰府市空家等実態調査

### (9) 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。

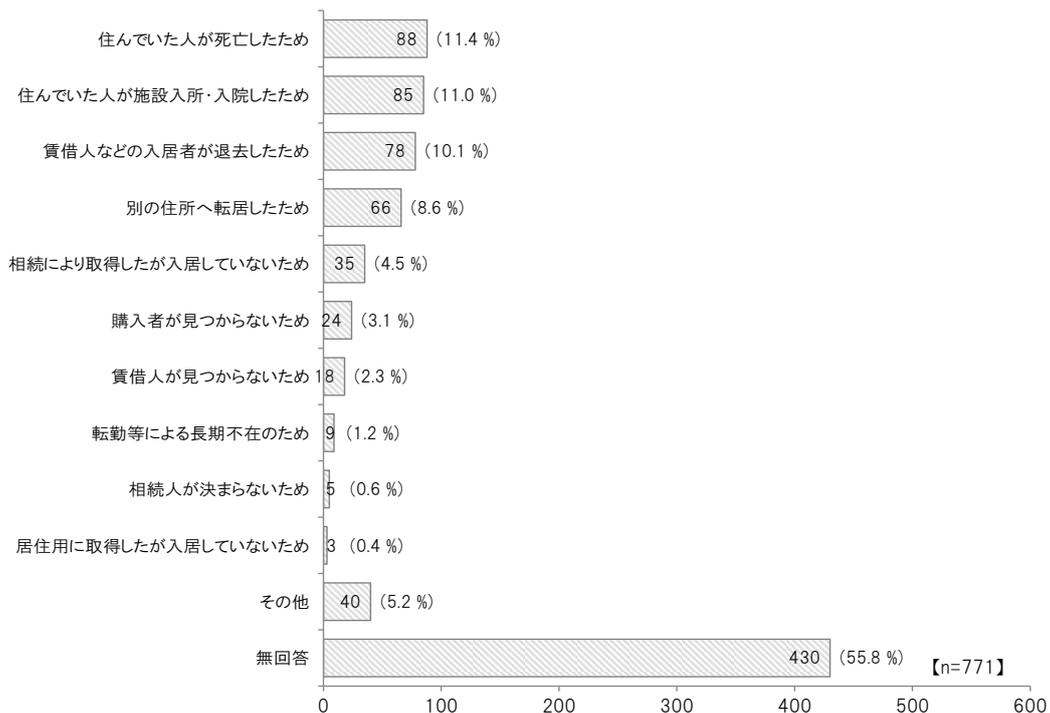
[人が住まなくなった理由(全国)]



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、「住んでいた人が死亡したため(11.4%)」が最も高く、次いで「住んでいた人が施設入所・入院したため(11.0%)」「賃借人などの入居者が退去したため(10.1%)」となっており、全国と同様の傾向が見られます。

[人が住んでいない理由(太宰府市)]

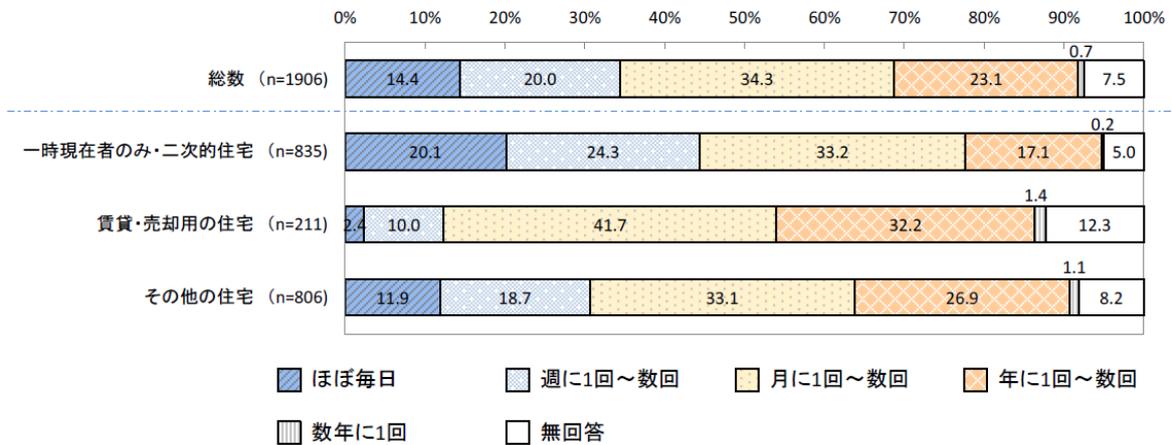


出典：太宰府市空家等実態調査

### (10) 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。

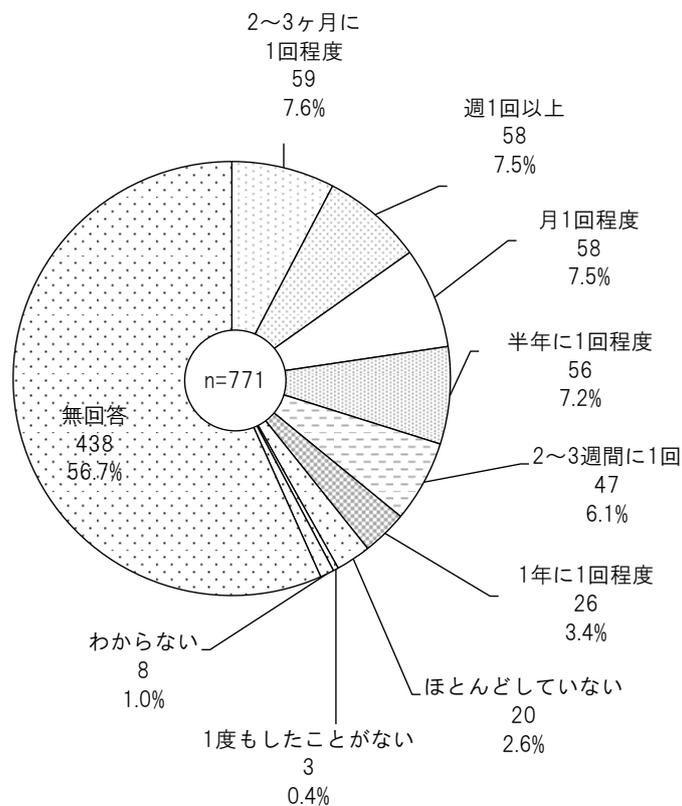
[戸建空家等の管理の頻度(全国)]



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、「2～3ヶ月に1回程度(7.6%)」が最も多く、次いで「週1回以上(7.5%)」「月1回程度(7.5%)」となっています。

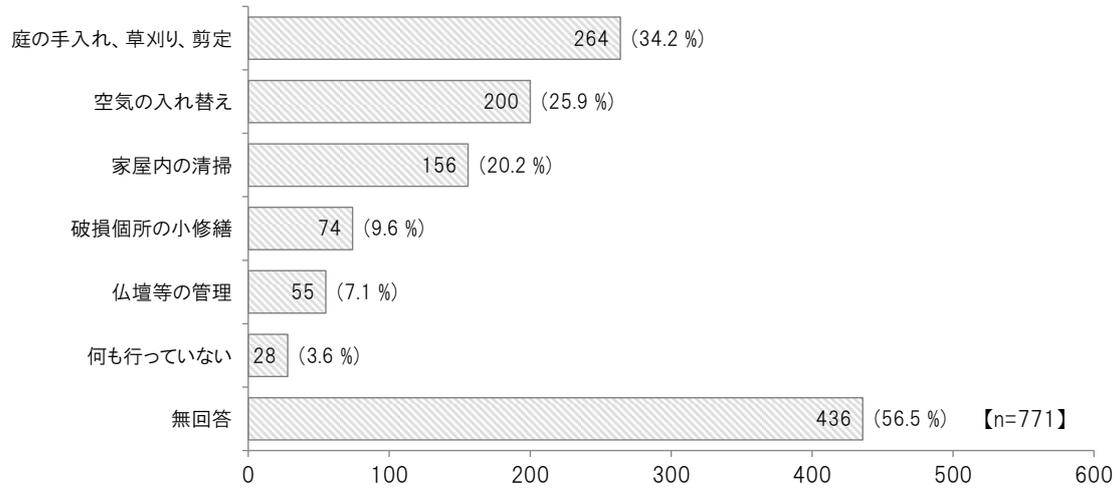
[空家対象物件の維持・管理の頻度(太宰府市)]



出典：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、「庭の手入れ、草刈り、剪定（34.2%）」が最も高く、次いで「空気の入れ替え（25.9%）」「家屋内の清掃（20.2%）」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)]

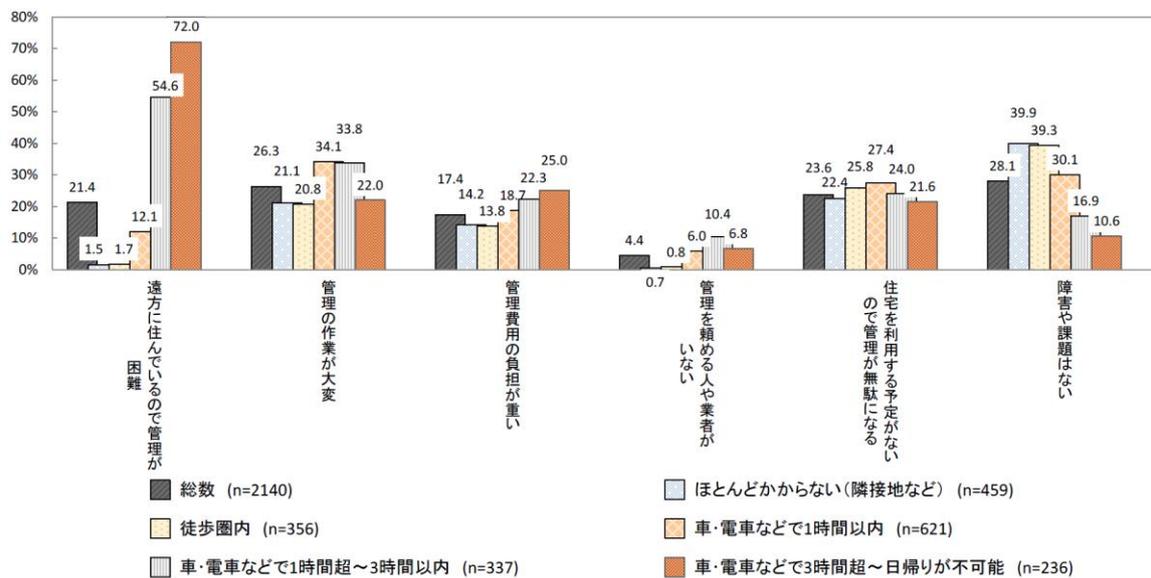


出典：太宰府市空家等実態調査

### (11) 住宅を管理する上での障害・課題：全国、太宰府市

住宅を管理をする上での障害・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%などとなっている一方で、「障害や課題はない」の割合が28.1%となっています。

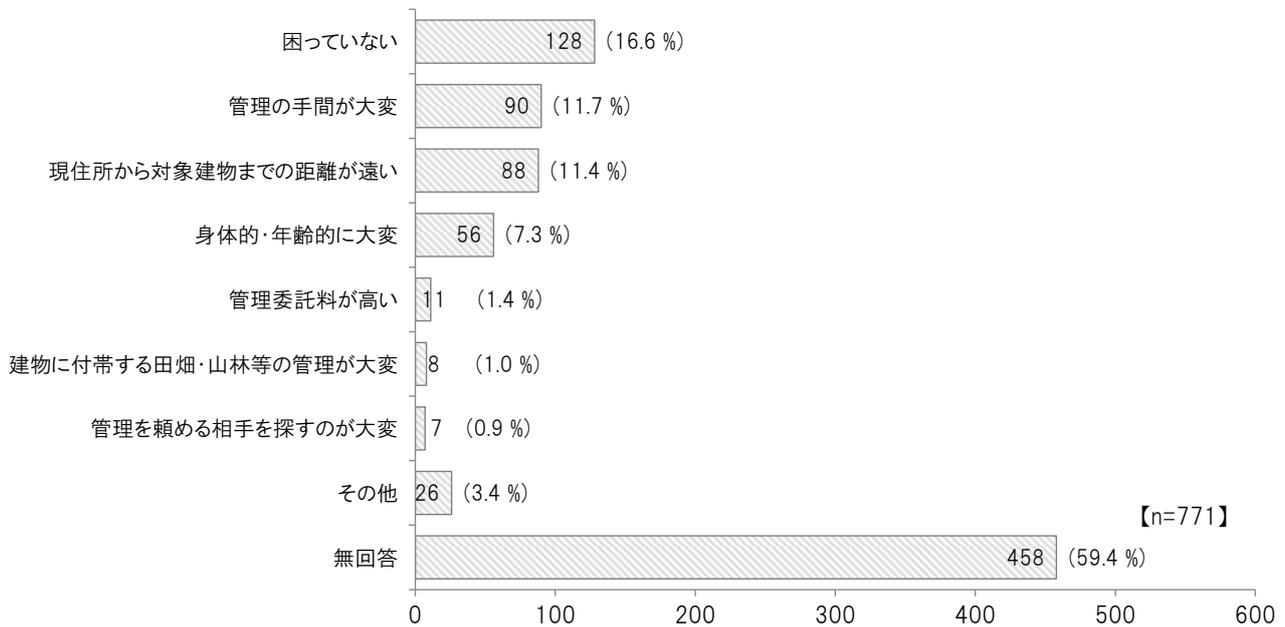
[住宅を管理する上での障害・課題(全国)]



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、「困っていない（16.6%）」が最も多く、次いで「管理の手間が大変（11.7%）」「現住所から対象建物までの距離が遠い（11.4%）」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：太宰府市空家等実態調査

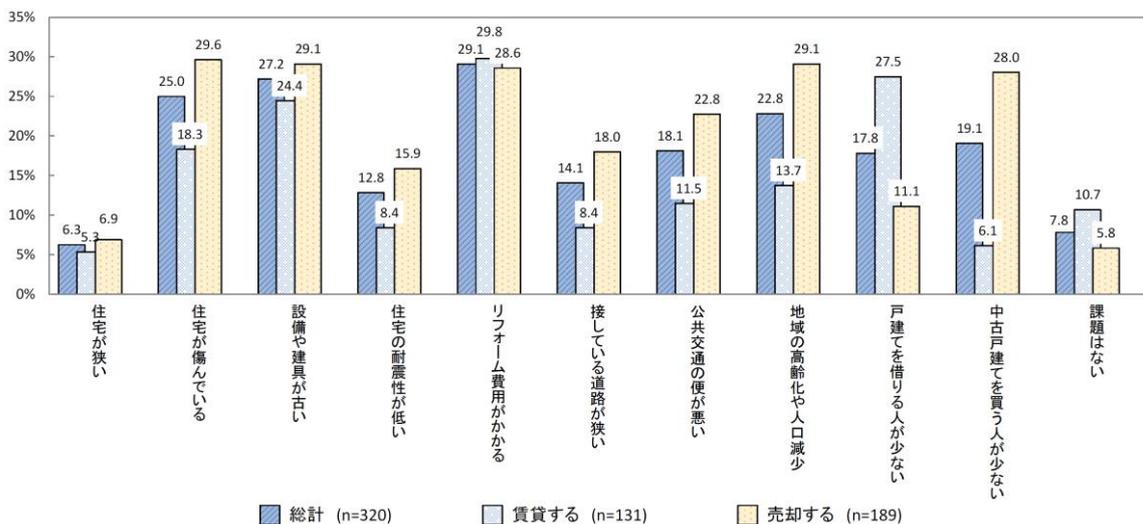
## (12) 賃貸・売却の意向がある場合の課題：全国

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)]

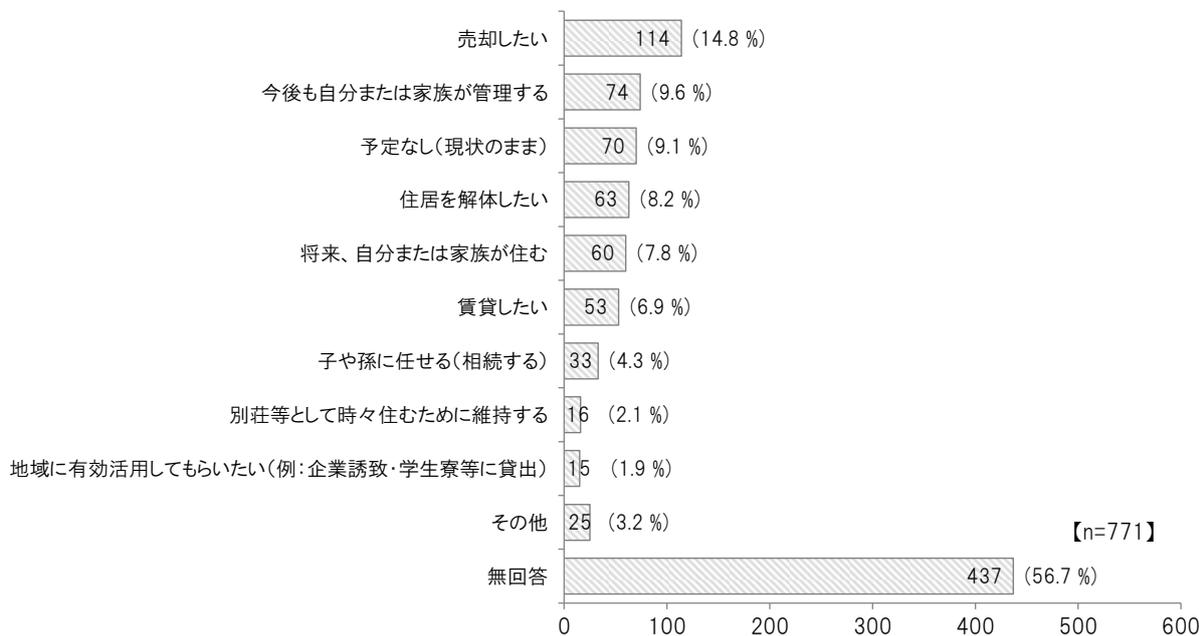


出典：平成26年空家実態調査(国土交通省)

### (13) 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、「売却したい(14.8%)」が最も多く、次いで「今後も自分または遺家族が管理する(9.6%)」「予定なし(現状のまま)(9.1%)」となっています。

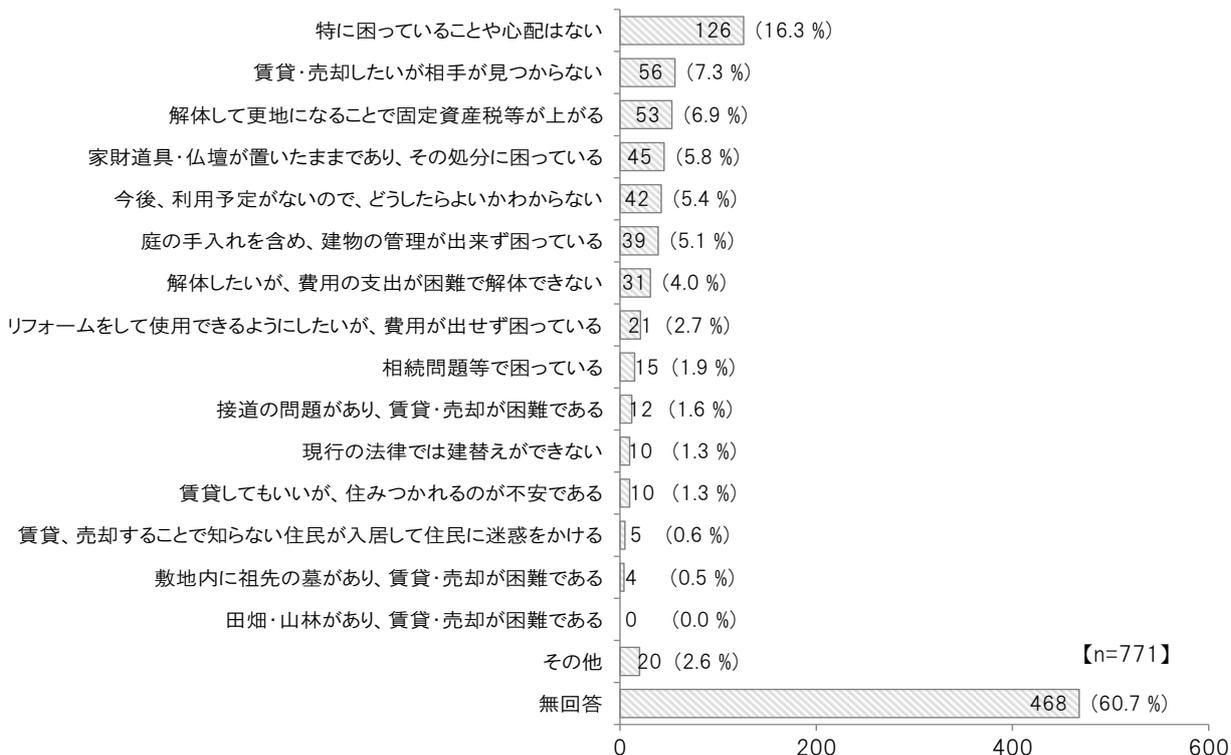
[空家対象物件の今後の活用について(太宰府市)]



出典:太宰府市空家等実態調査

一方で、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、「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が上がる(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)]

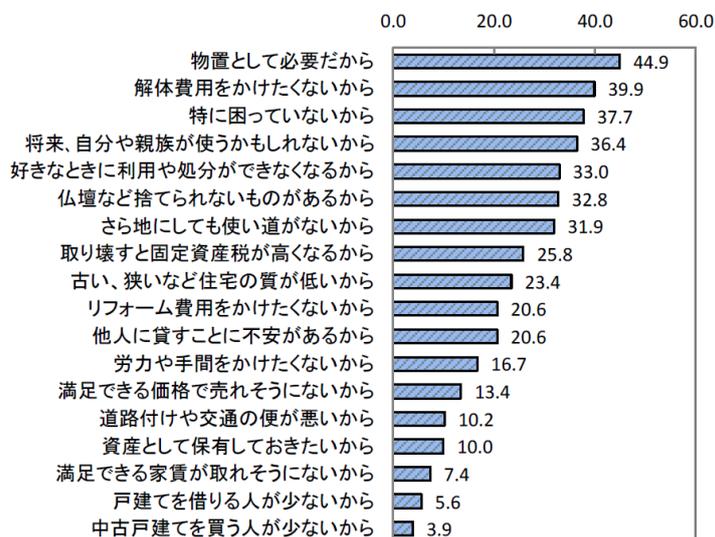


出典:太宰府市空家等実態調査

## (14) 空家にしておく理由：全国

今後の利用意向を、「空き家にしておく」とした回答の理由を聞いたところ、「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)

## 2-3. 住宅所有者の意向

### (1) 調査概要

趣旨	主に高齢者等を対象に、現在お住いの住宅(主に持ち家)、あるいはお持ちの建物の今後の利用形態についての意向を把握するとともに、空家となる前の注意喚起を行う。 また、空家予備軍の掘り起こし(流通条件が何かを把握)に活かすとともに、ニーズに応じた効果的な方策の検討を行う。
対象者	30歳未満含めた市民、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(≠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%

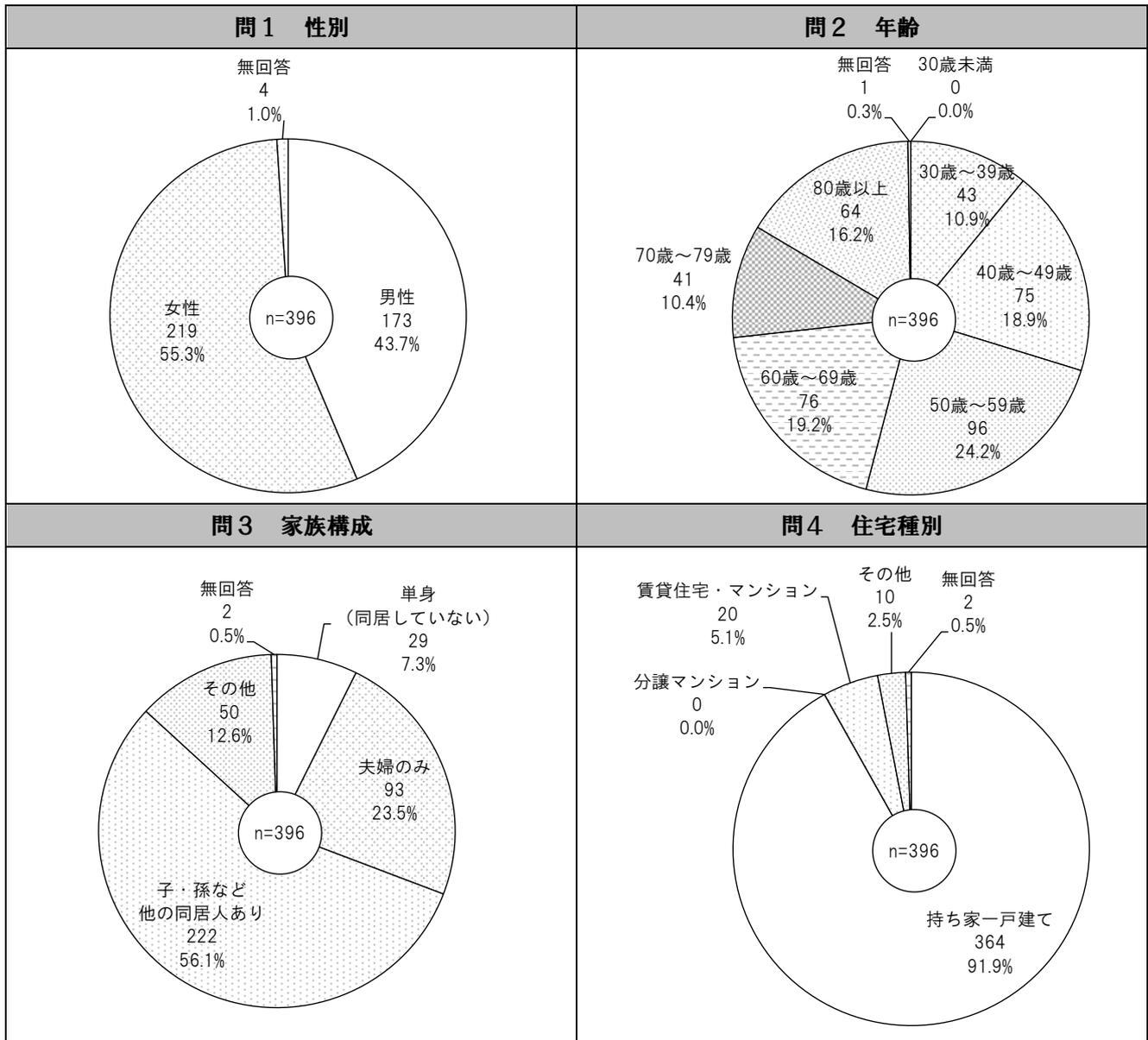
### (2) 集計結果

- 住まいの今後について相談するとしたら、「家族・親族(85.9%)」への相談が過半数を占め、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、専門家等に対しては、費用もかかるため、相談しづらいといった傾向が見られます。そのため、気軽に専門家に相談できるような場が必要になると考えられます。
- ご自宅の今後については、「親族に相続したい(72.5%)」が最も高く、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、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人もいる状況です。そのため、相続に向けた手続きや売却する際の手続きなどを事前に知ることができる機会を作ることで、空家予防につながると考えられます。
- 現在のお住い、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、「地震など自然災害に対する安全性(39.9%)」が最も高く、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。このことから、お住いにまだ住まわれている状況にあるため、現状の住まいの「安全性」を一番に気にされている傾向にあることが考えられ、併せて、「立地条件・利便性」「相続手続き」に不満や不安を持たれていることから、まずは安心してかつ便利に暮らせる状況(対策)を作り出すことが必要であると考えられます。
- 現在、全国的に空家が増加しており、「空家問題」について、「深刻な問題だと考えている(58.3%)」が最も高く、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。このことから、空家になることに対して、危機感を一定程度持たれている状況にあると考えられます。

- 空家の及ぼす影響は、「防災、防犯上の問題が発生（74.0%）」が最も高く、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%）」が最も高く、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。このことから空家（相続含め）に関して、気軽に相談できる窓口や情報が得られる環境の構築、リフォーム等に対する補助や売り手と買い手をマッチングさせるしくみが求められています。
- 現在、土地を「所有している」と回答した人は 55.6%おり、その土地は「自宅・店舗・事務所などが建っている（90.9%）」が過半数を占めています。
- 所有されている土地が空地の場合、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%）」が最も高く、次いで「管理費用（業者への委託、除草や清掃費用、修繕など）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%）」が最も高く、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になります。そのため、相続や売却といったことに対して相談できる場が設けることで、早い段階から空家予防に対して対策を取っていくことが重要であると考えられます。

### (3) 集計結果

#### ① あなたご自身のことについておたずねします (単数回答)



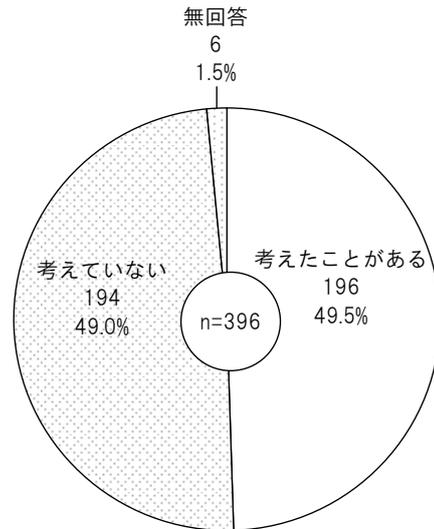
※問4で「持ち家一戸建て」「分譲マンション」を回答した方が対象

問5 ご自宅の所有状況	問6 ご自宅の築年数																																										
<p>問5 ご自宅の所有状況 (n=384)</p> <table border="1"> <tr><th>所有状況</th><th>件数</th><th>割合</th></tr> <tr><td>独自で所有している</td><td>204</td><td>53.1%</td></tr> <tr><td>自分と親族が共有している</td><td>66</td><td>17.2%</td></tr> <tr><td>親族が所有している</td><td>94</td><td>24.5%</td></tr> <tr><td>所有していないが、使用している</td><td>7</td><td>1.8%</td></tr> <tr><td>その他</td><td>11</td><td>2.9%</td></tr> <tr><td>無回答</td><td>2</td><td>0.5%</td></tr> </table>	所有状況	件数	割合	独自で所有している	204	53.1%	自分と親族が共有している	66	17.2%	親族が所有している	94	24.5%	所有していないが、使用している	7	1.8%	その他	11	2.9%	無回答	2	0.5%	<p>問6 ご自宅の築年数 (n=384)</p> <table border="1"> <tr><th>築年数</th><th>件数</th><th>割合</th></tr> <tr><td>30年以上</td><td>157</td><td>40.9%</td></tr> <tr><td>20年以上～30年未満</td><td>95</td><td>24.7%</td></tr> <tr><td>10年以上～20年未満</td><td>77</td><td>20.1%</td></tr> <tr><td>5年以上～10年未満</td><td>25</td><td>6.5%</td></tr> <tr><td>5年未満</td><td>27</td><td>7.0%</td></tr> <tr><td>無回答</td><td>3</td><td>0.8%</td></tr> </table>	築年数	件数	割合	30年以上	157	40.9%	20年以上～30年未満	95	24.7%	10年以上～20年未満	77	20.1%	5年以上～10年未満	25	6.5%	5年未満	27	7.0%	無回答	3	0.8%
所有状況	件数	割合																																									
独自で所有している	204	53.1%																																									
自分と親族が共有している	66	17.2%																																									
親族が所有している	94	24.5%																																									
所有していないが、使用している	7	1.8%																																									
その他	11	2.9%																																									
無回答	2	0.5%																																									
築年数	件数	割合																																									
30年以上	157	40.9%																																									
20年以上～30年未満	95	24.7%																																									
10年以上～20年未満	77	20.1%																																									
5年以上～10年未満	25	6.5%																																									
5年未満	27	7.0%																																									
無回答	3	0.8%																																									
<p><b>【その他】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 旧建物は解体し更地にしている。</li> <li>・ 自分と長男</li> <li>・ 夫が所有</li> <li>・ 親所有</li> <li>・ 子供の家族と同居しています</li> <li>・ 夫婦所有</li> </ul>																																											
問7 ご自宅の敷地の所有者																																											
<p>問7 ご自宅の敷地の所有者 (n=384)</p> <table border="1"> <tr><th>所有者</th><th>件数</th><th>割合</th></tr> <tr><td>独自で所有している</td><td>190</td><td>49.5%</td></tr> <tr><td>親族が所有している</td><td>119</td><td>31.0%</td></tr> <tr><td>自分と親族が共有している</td><td>51</td><td>13.3%</td></tr> <tr><td>借地である</td><td>5</td><td>1.3%</td></tr> <tr><td>その他</td><td>15</td><td>3.9%</td></tr> <tr><td>無回答</td><td>4</td><td>1.0%</td></tr> </table>		所有者	件数	割合	独自で所有している	190	49.5%	親族が所有している	119	31.0%	自分と親族が共有している	51	13.3%	借地である	5	1.3%	その他	15	3.9%	無回答	4	1.0%																					
所有者	件数	割合																																									
独自で所有している	190	49.5%																																									
親族が所有している	119	31.0%																																									
自分と親族が共有している	51	13.3%																																									
借地である	5	1.3%																																									
その他	15	3.9%																																									
無回答	4	1.0%																																									
<p><b>【その他】</b> ※重複した意見の場合のみ ( ) 内に件数を記載</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 夫の所有・名義 (7)</li> <li>・ 夫婦で所有している (3)</li> <li>・ 親所有 (2)</li> <li>・ 住み込み</li> <li>・ 私は子供の家に同居しています</li> <li>・ 前妻</li> <li>・ 亡き夫名義で相続手続きはしていない</li> </ul>																																											

② お住いの今後についておたずねします

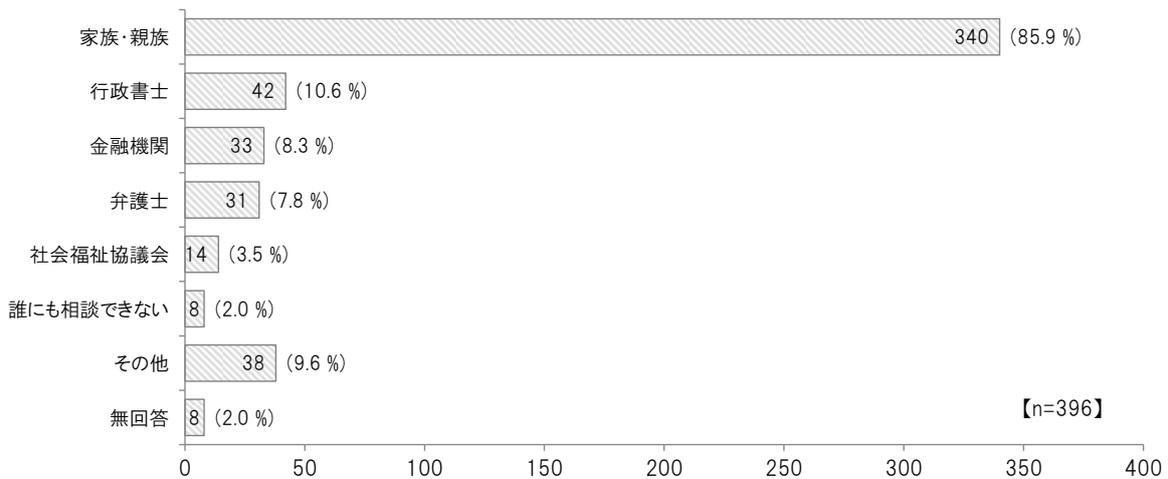
問8. あなたやご家族がご自宅に住まなくなった（住めなくなった）場合を考えられたことがありますか。（単数回答）

- 自宅に住まなくなった（住めなくなった）場合について「考えたことがある」と回答した人は49.5%おり、「考えていない」と回答した人は49.0%となっている。
- 「考えたことがある」人の方が若干多い結果となっている。



問9. 住まいの今後のことを相談するとしたら、どんな人に相談できると想像できますか。（複数回答）

- 「家族・親族（85.9%）」への相談が圧倒的に高く、次いで「行政書士（10.6%）」「金融機関（8.3%）」となっている。

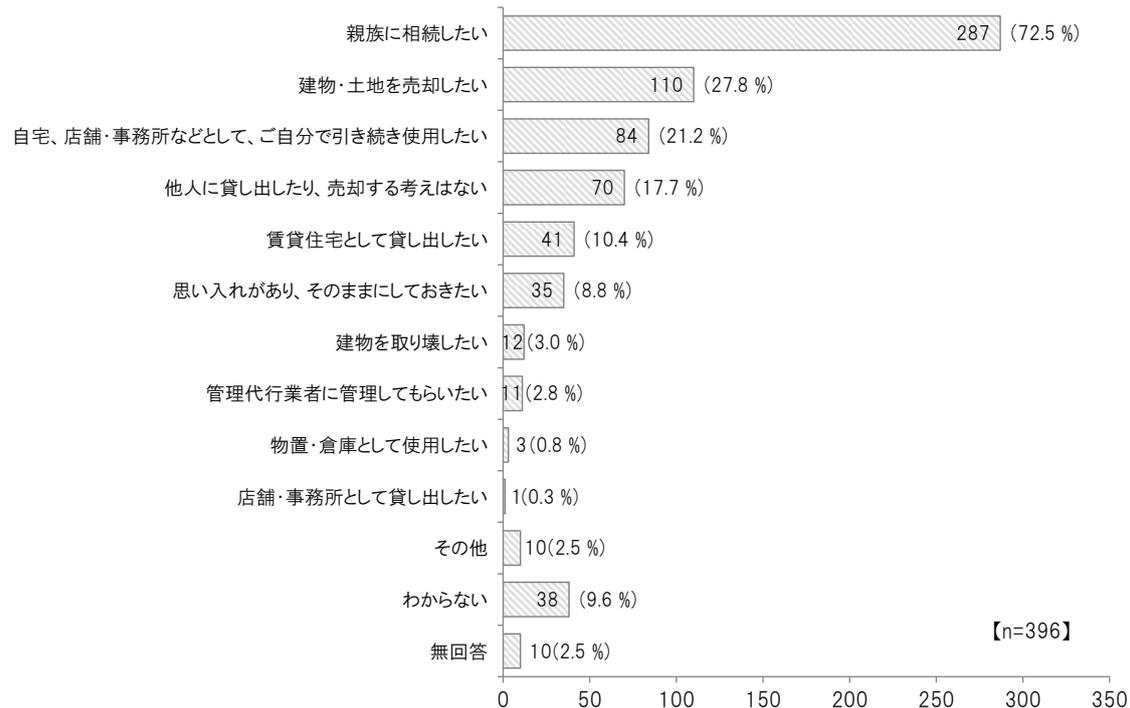


【その他】※重複した意見の場合のみ（）内に件数を記載

- ・ 不動産屋、不動産関係（13）
- ・ 建設・建築業者（2）
- ・ 工務店（2）
- ・ 司法書士（2）
- ・ 市役所
- ・ 隣保館
- ・ 訪問介護員及びサービス提供責任者
- ・ 相談先をどこにしたら良いかわからない
- ・ 長男 ・ 子供
- ・ 相談の必要なし
- ・ 同居人で自宅ではないので関係ありません
- ・ 県警本部に相談中

問 10. ご自宅の今後について具体的な考えを教えてください。(複数回答)

- 「親族に相続したい (72.5%)」が最も高く、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、自分で引き続き使用したい (21.2%)」となっている。

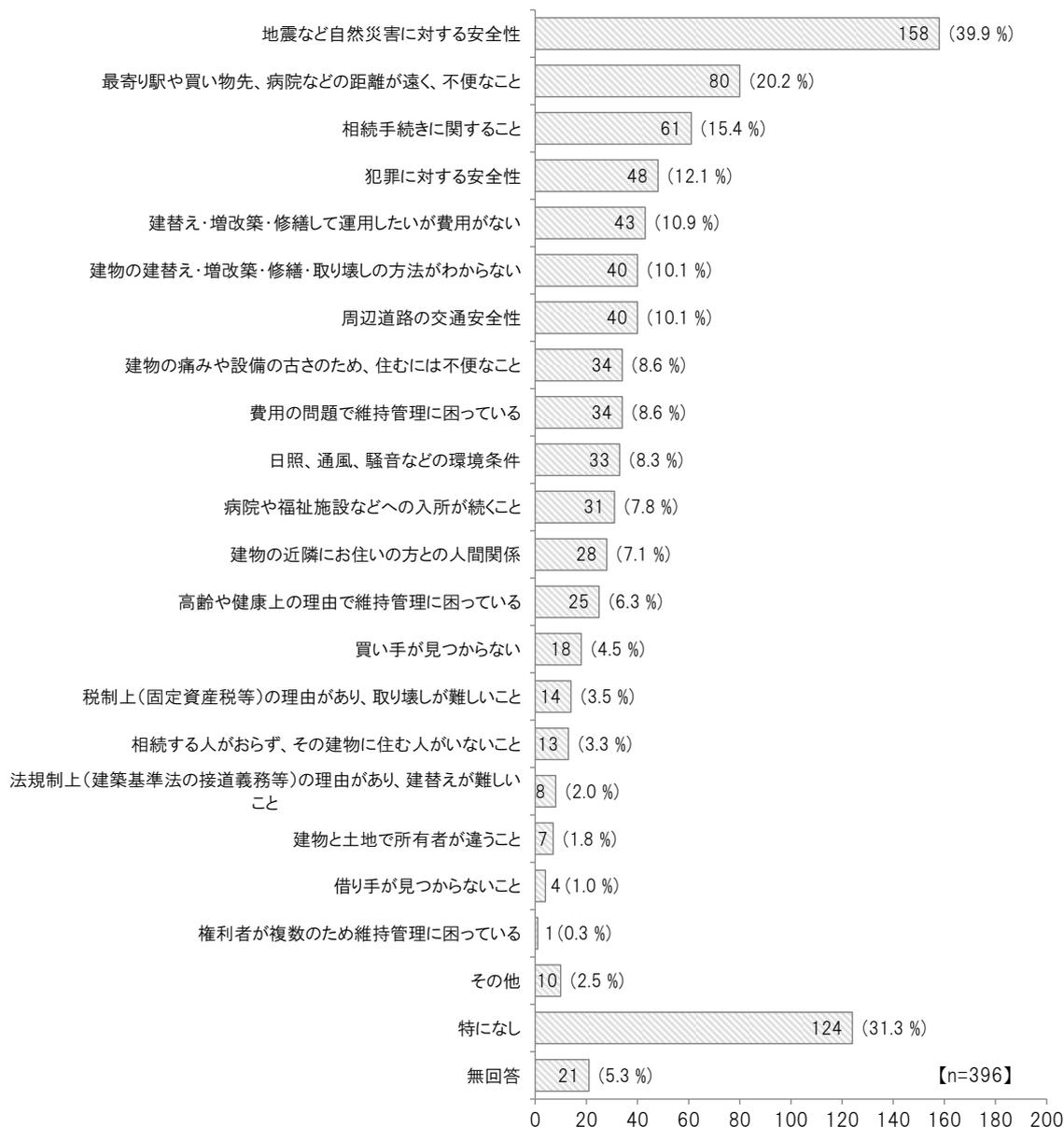


【その他】 ※重複した意見の場合のみ ( ) 内に件数を記載

- ・ 良い物件があれば引越したいと考えている。
- ・ 所有者が決める
- ・ 実感がないのと状況にもよります。
- ・ 親族に相続済み
- ・ 特別にこだわりはない。残った者の判断を尊重。
- ・ 息子二人に相談する
- ・ 特別土砂災害指定区域などのため、子供たちはいらないとのこと。
- ・ 動ける間は使用したい

問 11. 現在のお住い、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」は何か。（複数回答）

- 「地震など自然災害に対する安全性（39.9%）」が最も高く、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%）」となっている。



【その他】 ※重複した意見の場合のみ（）内に件数を記載

- ・ 障害があり、車椅子を使用しているが、室内外に段差が多く、移動がしにくい点
- ・ 取り壊し費用や売却価格がわからない
- ・ 裏山の管理、手入れをしてほしい。街灯を明るく整備、ゴミ集積場の壊れた看板の交換をしてほしい。
- ・ 悩むが全て娘に任せているので安心
- ・ 親族に相続済み
- ・ 夫入院中、私 88 才体調悪く心配。
- ・ 道路の凍結、積雪
- ・ 土日祝のみならず、平日でも交通渋滞があり、いろいろな面で困っている。また行政が何もしない。
- ・ 隣がゴミ屋敷なので住むのも嫌。買い手も借り手も難しいであろう。
- ・ 地上げ以外に問題なし。

③ 住んでいない家（＝空家）に関することについておたずねします

問 12. 問 11 で「22. 特になし」以外を回答された方対象に、「項目 1～21」の中から優先度の高いについて。(単数回答)

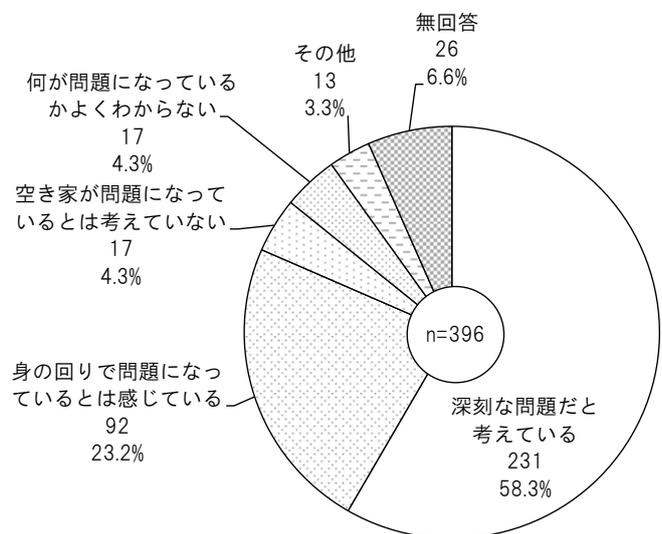
- 現在のお住い、あるいは取得した（する予定の）建物の今後を考える上で「心配していること」は、「地震など自然災害に対する安全性」の回答が最も多く、次いで「最寄り駅や買い物先、病院などの距離が遠く、不便なこと」「相続手続きに関すること」となっており、問 11 の内容と同様の結果となっています。

① 個別順位（※選択された 1～5 位までの各項目の票数に対して、1 位：5 点、2 位：4 点、3 位：3 点、4 位：2 点、5 位：1 点の得点をかけ合わせて、合計得点を算出し、順位付けを行った。）

順位	項目	合計得点
1 位	地震など自然災害に対する安全性	305
2 位	最寄り駅や買い物先、病院などの距離が遠く、不便なこと	146
3 位	相続手続きに関すること	146
4 位	建替え・増改築・修繕して運用したいが費用がない	91
5 位	費用の問題で維持管理に困っている	86
6 位	病院や福祉施設などへの入所が続くこと	85

問 13. 現在、全国的に空家が増加しており、「空家問題」が生じていますが、あなたはどのようにお考えですか。(単数回答)

- 「深刻な問題だと考えている (58.3%)」が最も高く、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%)」「空き家が問題になっているとは考えていない (4.3)」となっている。
- 空家について「問題だと認識している (深刻な問題だと考えている+身の回りで問題になっているとは感じている)」人は 81.5%おり、過半数を占める。



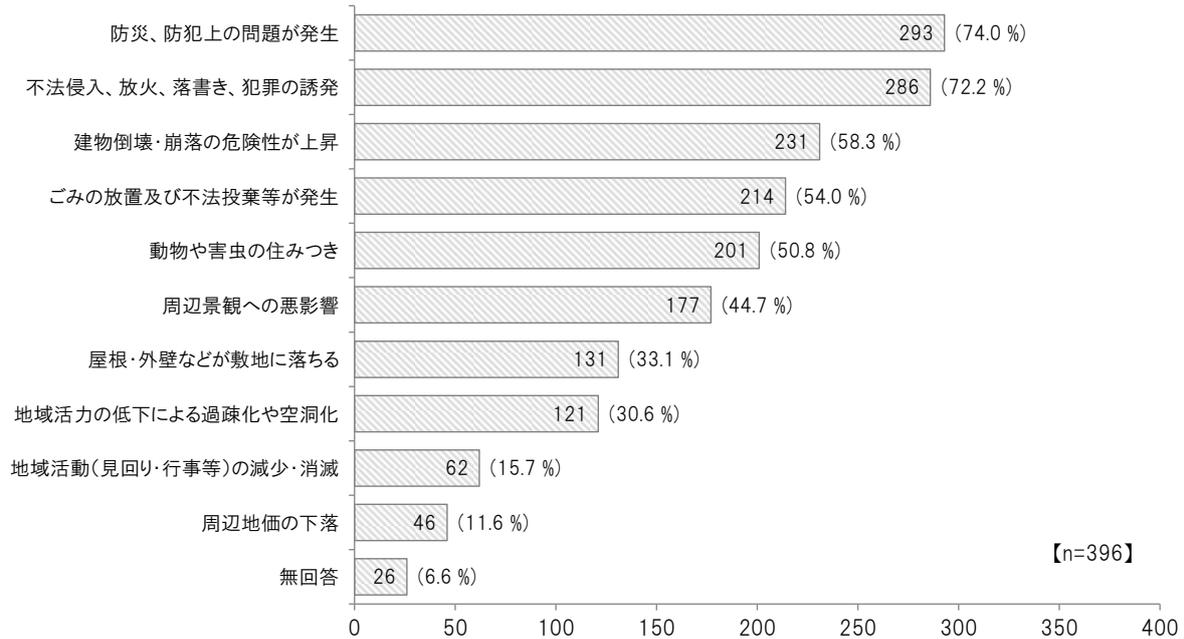
【その他】 ※重複した意見の場合のみ ( ) 内に件数を記載

- ・ 更地にすると税金が高くなるのが問題
- ・ 空家強制解体等の法整備が必要
- ・ 居住する人が居ない空家は取り壊したほうが良い。相続人の確認。
- ・ 近所に見当たらない
- ・ 深刻とまでは思わないが、問題ではある。
- ・ 贅沢な問題にも思う。
- ・ 空家が増えている地域では、いろいろな問題はあるだろうと思う。

- ・ 実家が北九州の八幡にあるが、道路付けもなく、売りに出しても絶対に買い手が見つからない土地。こういった土地を捨てたくても捨てられない。
- ・ 親族へ相続済み
- ・ 私の死後、息子二人がどうするか。
- ・ 青葉台の周りではあまり聞かない
- ・ 近くに空家がないのでテレビで見ているだけです。
- ・ 行政が真剣に取り組んでいるのか不安である。

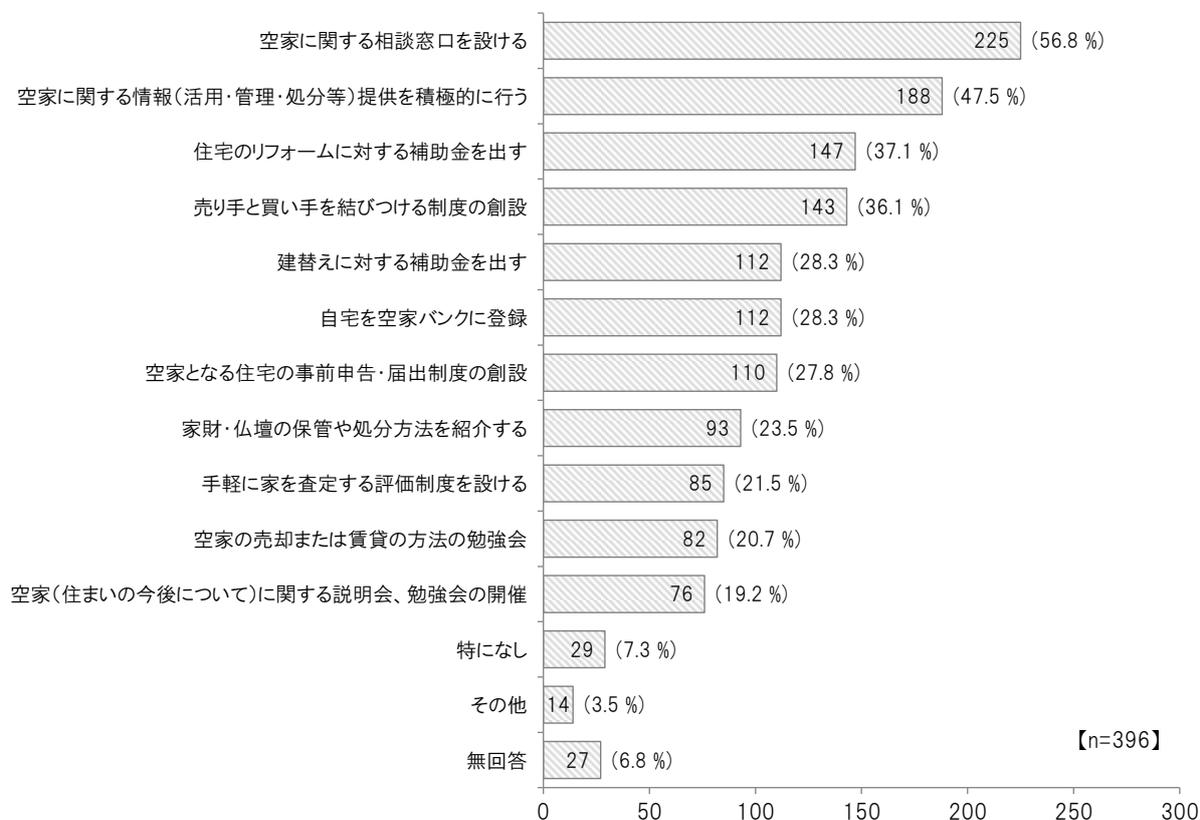
#### 問 14. あなたが思う空家の及ぼす影響（複数回答）

- 「防災、防犯上の問題が発生（74.0%）」が最も高く、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。



問 15. 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）を教えてください。（複数回答）

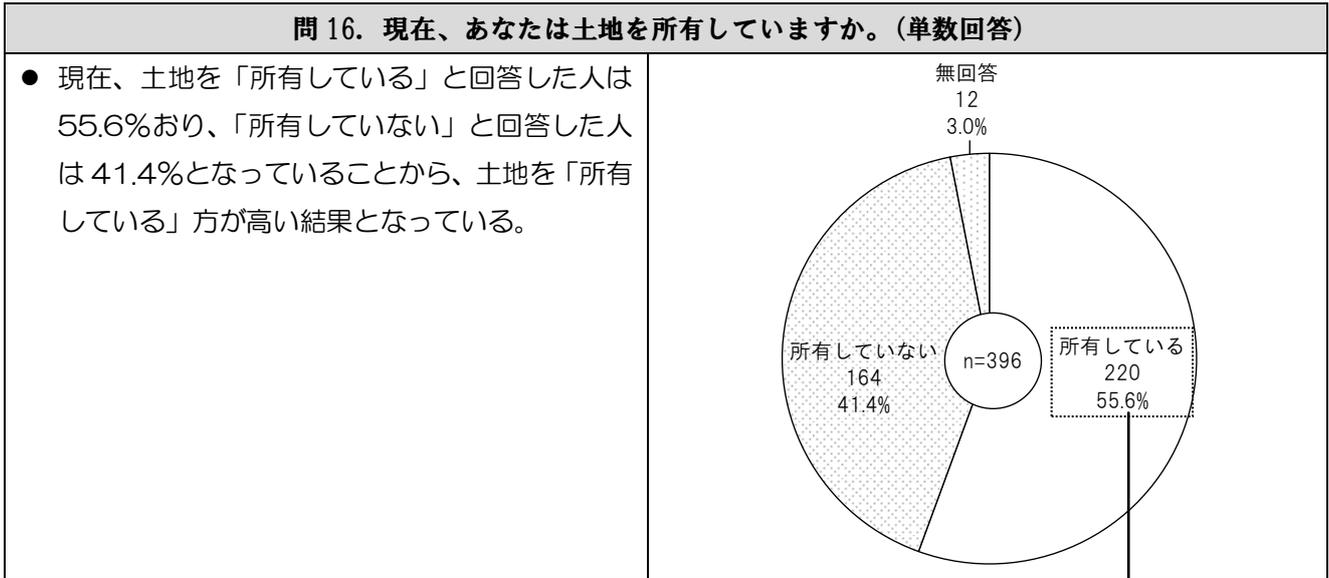
- 「空家に関する相談窓口を設ける（56.8%）」と最も高く、次いで「空家に関する情報（活用・管理・処分等）提供を積極的に行う（47.5%）」「住宅のリフォームに対する補助金を出す（37.1%）」「売り手と買い手を結びつける制度の創設（37.1%）」となっています。



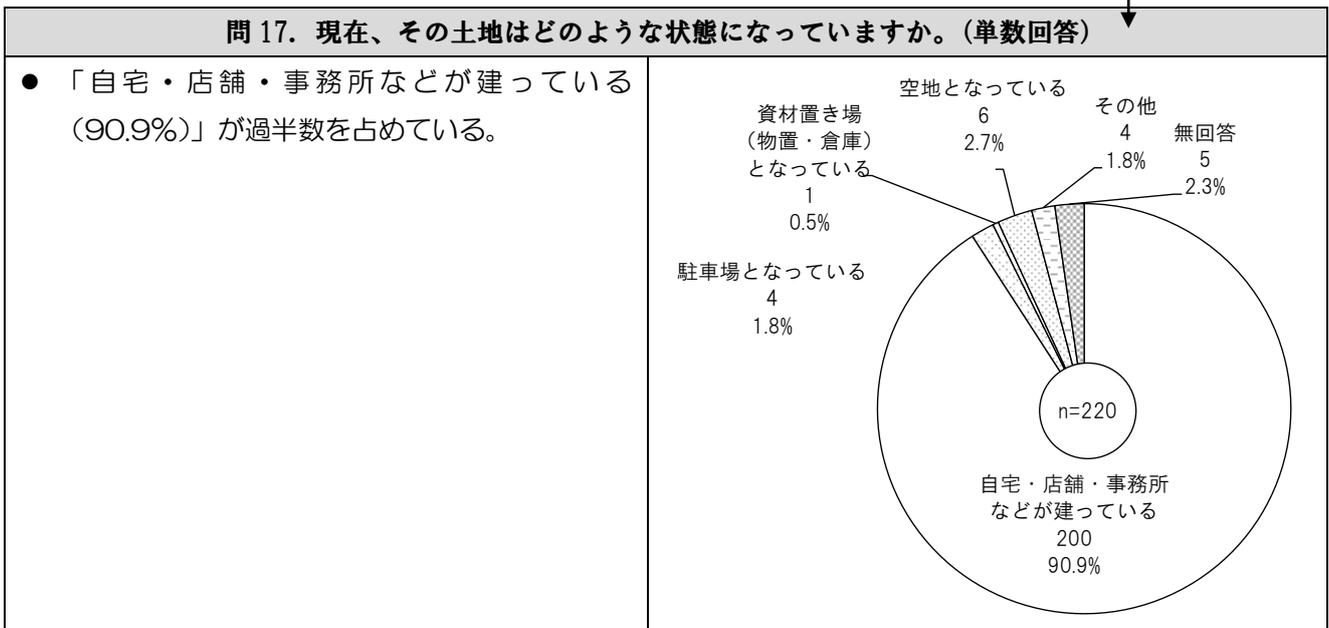
【その他】

- ・ 行政が積極的に大宰府を魅力的な町にし、若者世帯の移住、定住を促進させる。(住民も巻き込んで)
- ・ 放置空家について連絡済みだが、調査結果を報告してほしい。
- ・ 害虫駆除の義務化、家屋調査の義務化、空家の放置に罰則規定(年1回)、近所の迷惑となる空家を放置できないよう法制化する。
- ・ 息子と相談する
- ・ 役所より家主が分かる人に手紙(アンケート)を出したらどうか。聞いてその上で対策を考える。
- ・ 税制改正
- ・ 住宅のリフォームに対する補助金と建て替えに対する補助金は必要ないと思う。
- ・ 相続制度の改正
- ・ 行政による管理の徹底
- ・ 空家や駐車場等の固定資産税を考え直す。
- ・ ふるさと納税の方には、空家の管理をしてあげる等の特典をつける。空家に対する環境美化税を条例で制定する。
- ・ ゴミ出し日に出すと逆に家に放り込む。

④ 土地に関することについておたずねします



※以降は、問 16 で土地を所有していると回答した人が対象

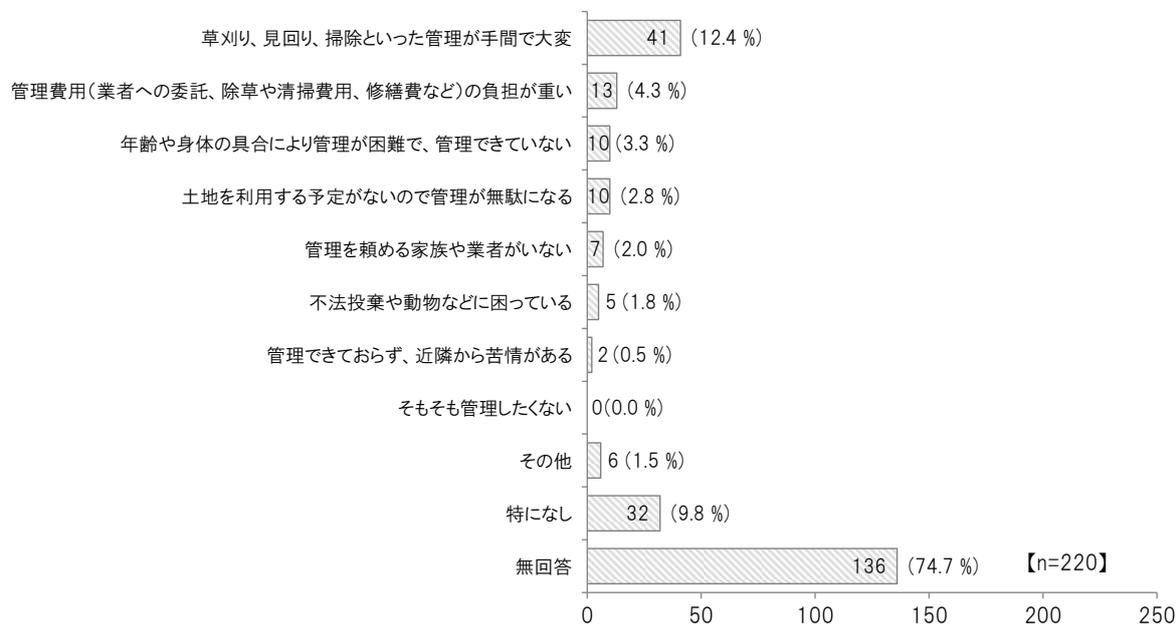


【その他】 ※重複した意見の場合のみ ( ) 内に件数を記載

- ・ 畑(野菜など栽培している。)(2)
- ・ 山
- ・ 山林、畑 登記で荒地である
- ・ 賃貸住宅
- ・ アパートが建っている
- ・ 田畑、山林
- ・ 道路

**問 18. 所有されている土地が空地の場合、維持・管理する上で困っていることはありますか。(複数回答)**

- 「草刈り、見回り、掃除といった管理が手間で大変 (12.4%)」が最も高く、次いで「管理費用 (業者への委託、除草や清掃費用、修繕など) の負担が重い (4.3%)」「土地を利用する予定がないので管理が無駄になる (3.3%)」となっている。

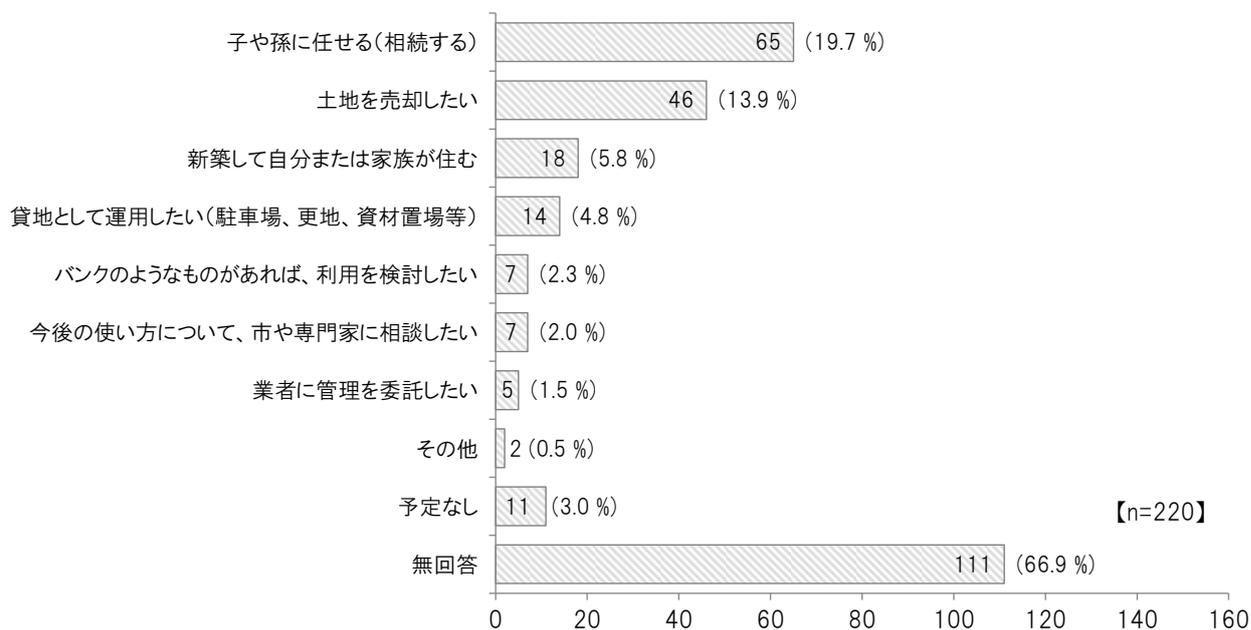


**【その他】**

- ・ 売却業者に依頼しているがなかなか売れない
- ・ 土地でなく自宅
- ・ 駐車場業者に貸し出している。
- ・ 猫が入ってくる
- ・ 空地はない
- ・ ナナメ隣から草や肥料をまく。

問 19. 所有されている土地が空地の場合、ご自身が管理できなくなった場合を想定し、今後について何かお考えですか。(複数回答)

- 「子や孫に任せる(相続する)(19.7%)」と最も高く、次いで「土地を売却したい(13.9%)」「新築して自分または家族が住む(5.8%)」になっている。



【その他】

- ・ 土地でなく自宅
- ・ 今弁護士に相談して、万一の場合に備えるつもり。(生きてる限り)命をかけて取得したものだから。

## 2-4. 転入者向けアンケート調査

### (1) 調査概要

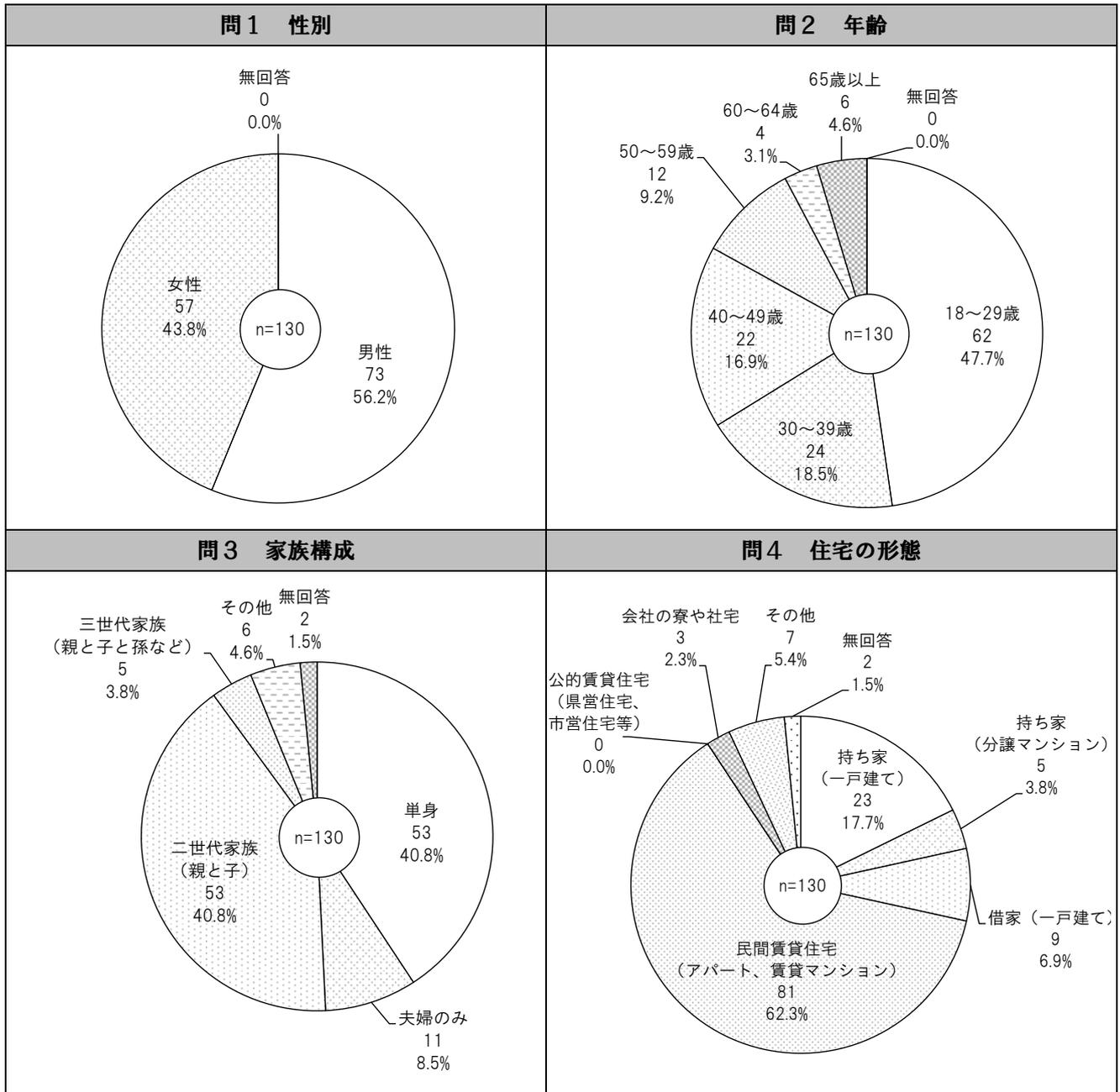
趣旨	太宰府市に住まれる方(＝転入者)に対して、太宰府市を選んだ理由、住まいを検討する際のポイント等、住まう人(需要側)のニーズを把握するために実施を行う。
対象者	転入の手続きのために来庁された方
調査方法	市民課の窓口で調査票を手渡し、その場で記載いただいた票を回収した。
実施期間	平成 30 年 3 月～4 月
配布数・回収率	回収数 130 通・回収率 ー(配布数は限定していない)

### (2) 集計のポイント

- 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。
- 空家等の物件を紹介するためには、不動産業者や宅建業者との連携手法を検討する必要があり、インターネット等で掲載する情報を精査していく必要があります。
- 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%)」と回答した人が過半数を占めることから、新築や築浅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、「リフォーム済み(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。
- 購入の検討をしたことがない人でもリフォーム済みで間取りや広さが一定程度保たれば、住まいの選択肢として、興味をもってもらうことは可能であると考えられますが、価格が重要になると思われます。
- 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か(通勤・通学時間)」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」「希望する間取り、広さの住宅があったから」「親や子供の家に近いか」となっています。
- 「太宰府市」というネームバリューで選ばれるのではなく、物件の立地条件、設備などを重視されて選ばれている傾向にあります。
- 転入者の人に対しては、太宰府市の居住地としての価値を事業者等と連携して発信するとともに、中古住宅における利便性等を整理して、打ち出していく必要があると考えられます。

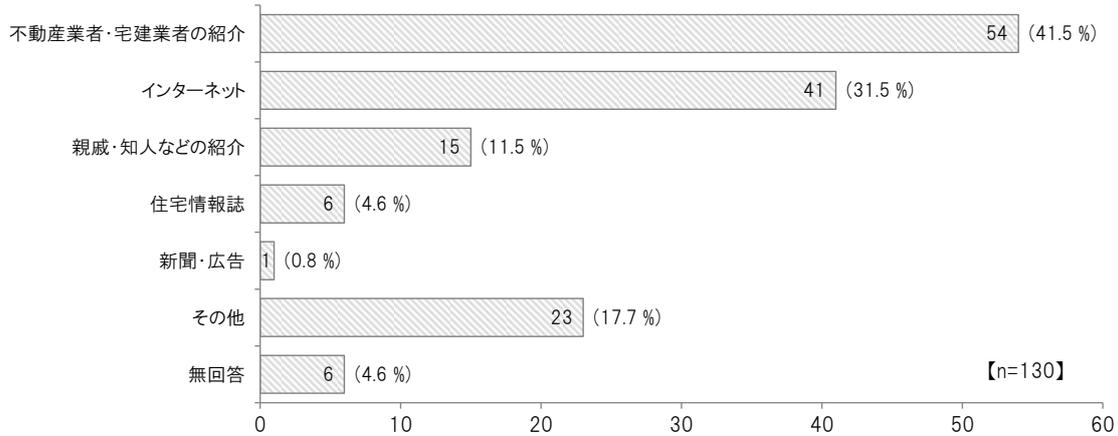
### (3) 集計結果

#### ① 転入される方の代表者について



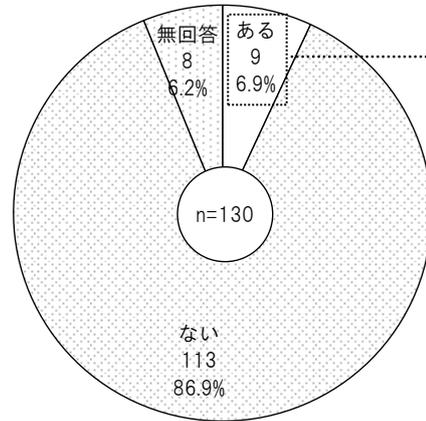
### 問5 転入時の住宅・土地の探し方

- 転入時の住宅・土地の探し方については、「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%）」となっています。



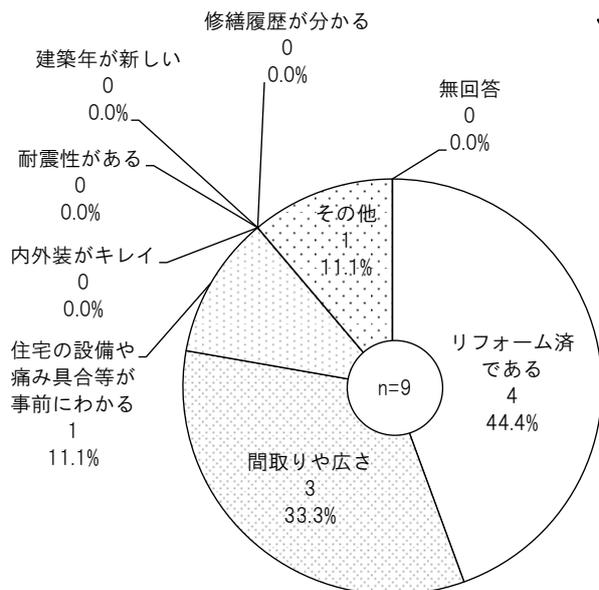
### 問6. 中古住宅の購入の検討について

- 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%）」と回答した人が過半数を占めています。
- 一方で検討したことが「ある（6.9%）」と回答した人は1割にも満たない状況です。



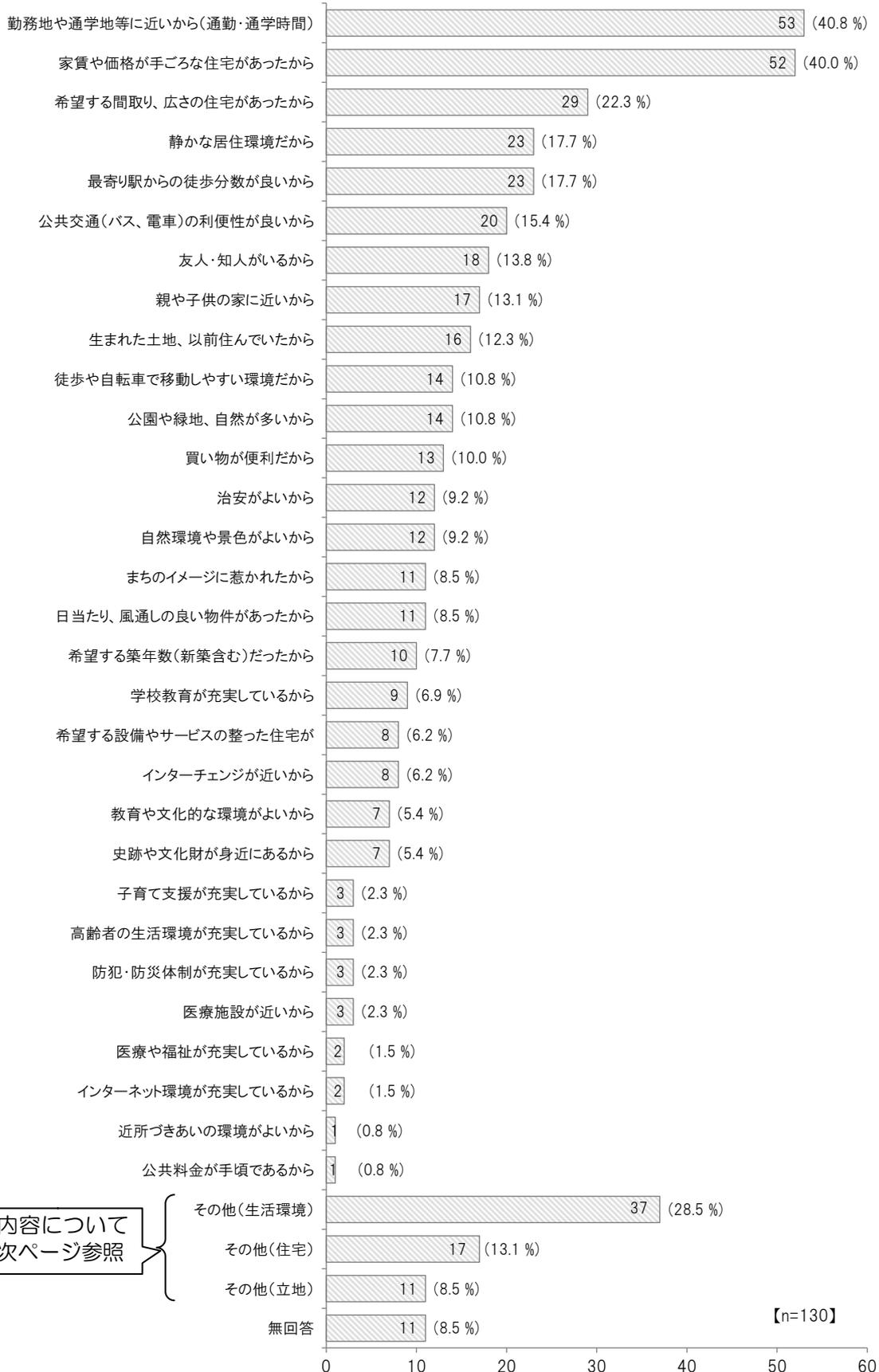
### 問7. 中古住宅を購入する場合、重要視すること。（問6で「1. ある」と答えられた方対象）

- 中古住宅を購入する際に重要視する事項については、「リフォーム済み（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。



### 問8. 転入先として「太宰府市を選んだ理由」について

- 太宰府市を選んだ理由としては、「勤務地や通学地等に近いかから（40.8%）」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%）」となっています。



記載内容については、次ページ参照

【n=130】

(その他の記載内容)

その他（生活環境） ※37件回答中 26件記入、11件未記入		
カテゴリー	件数	内容
仕事	8	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 就職のため</li> <li>・ 仕事、転職、就職先が太宰府市だったから</li> <li>・ 会社に言われたから</li> <li>・ 職場が近いから</li> </ul> <p style="text-align: right;">など</p>
進学関係	6	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 大学に近いから</li> <li>・ 大学が太宰府にあったため</li> <li>・ 進学先が近いから、進学の為</li> </ul> <p style="text-align: right;">など</p>
親戚関係	2	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 両親がいるから</li> <li>・ 親戚の家に近いから</li> </ul>
その他	10	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 前居住地に比較的近いから</li> <li>・ 落ち着いた雰囲気</li> <li>・ 物件が太宰府であったから</li> <li>・ 同居人と自分の職場の中心である為</li> <li>・ 結婚の為</li> <li>・ 住みたい家が太宰府市にあった</li> <li>・ 妻の実家に近い為。</li> <li>・ 犬2匹可が太宰府市にしかなかったから。</li> <li>・ ご縁あったから。</li> </ul> <p style="text-align: right;">など</p>
その他（住宅） ※17件回答中、5件記入、12件未記入		
その他	5	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 実家</li> <li>・ リノベーションされていたから</li> <li>・ 知人が住んでいるから</li> <li>・ 収納性が○</li> <li>・ 希望する駐車場があったから。</li> </ul>
その他（立地） ※11件回答中、3件記入、8件未記入		
その他	3	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 再び家族と過ごすため</li> <li>・ 犬2匹可が太宰府市にしかなかったから。</li> <li>・ 空いていたから。</li> </ul>

### 問9. 問8の中から決め手となった理由

- 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のは、「勤務地や通学地等に近いから（通勤・通学時間）」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」「希望する間取り、広さの住宅があったから」「親や子供の家に近いから」となっています。

**個別順位**（※選択された1～5位までの各項目の票数に対して、1位：5点、2位：4点、3位：3点、4位：2点、5位：1点の得点をかけ合わせて、合計得点を算出し、順位付けを行った。）

順位	項目	合計得点
1位	勤務地や通学地等に近いから（通勤・通学時間）	178
2位	家賃や価格が手ごろな住宅があったから	136
3位	希望する間取り、広さの住宅があったから	73
4位	親や子供の家に近いから	64
5位	最寄り駅からの徒歩分数が良いから	50
6位	公共交通（バス、電車）の利便性が良いから	43

## 2-5. 不動産会社ヒアリング調査

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、話を伺い、今後の方策検討に活かす。
対象者	青山地建株式会社、アシスト・ライフ（水城）、有限会社松嶋設計（宰府）、有限会社ミスギ企画（大佐野）

※個別ヒアリング結果は参考資料(p●)参照のこと

### (1) ヒアリング結果のまとめ

#### ■空家にまつわる動向

- ・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
- ・不動産評価額がないと、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。
- ・相続を早めに行えるように予防相続すべきである。家族間で相談し合え得る環境づくりが必要。
- ・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。
- ・空家になる前に独居老人の住まいを知り、空家や孤独死になるの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

- ・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
- ・家を売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ていない）

#### ■不動産や宅建協会の取り組み

- ・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、輪番性で対応している。

#### ■今後の方策・アイデア

（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）」をキーワード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)

- 空き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・来れる環境（窓口）を作る。また、行政のお墨付きの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。

## 2-6. 空家の有効活用の事例

太宰府市において、空家等を有効活用していくにあたっては、それらの体制や運営・しくみが必要になります。そのため、他都市における空家バンク等の事例について、以下に整理します。

### (1) 枚方信用金庫×5市連携「近居・住替え促進事業 “巡リズム”」

#### ① 取組を始めるに至った経緯、動機等

- 枚方市及びその周辺地域は、高度経済成長期に鉄道会社の沿線開発により、京阪神地区で働く世代の住居地域として発展してきた歴史があります。移り住んできた住民も高齢化が進み、核家族化と少子化の進行で世帯人口は下がり続けています。
- 近年、大規模な宅地開発をする地区もなく人口は減少傾向にあります。しかし、世帯数は増加し続けており、独居老人世帯化が進んでいる状態です。特に、近い将来空き家になる可能性が高い独居老人世帯が増加しており、早急な取組が求められています。
- 人口減少は地域金融機関にとっても重要な経営課題と認識しており、枚方市及びその周辺地域（北河内7市）の地方創生案を検討する中で、RESAS等を活用し、地域経済等情報分析を行った結果、地域資源を活用したスキームを提案したものです。

#### ② 具体的な取組内容

- 高齢者世代が、枚方市内の高齢者専用住居（サ高住・専用集合住宅・民間版特養等）に移り住み、所有している住宅は、「売却、賃貸、取り壊す」などして、子育て世代の他市（大阪市内）からの移住促進を図ります（近居及び地域版コンパクトシティの実現）。
- 包括協定を締結し枚方市等5市と連携して、官と民がネットワークを組む事業モデルとし、高齢者が気軽に相談できる体制をつくり、相談者個々の実情に合わせた最善の解決策を提案することで「空き家」を発生させない取組とします。
- このスキームは、多世代が共存する持続的可能なまちを「人の巡リズム」により創造するものであり、枚方信用金庫が、子育て世代の近居・移住につながるよう、資金支援及び情報提供を行い子育て環境の改善に貢献します。

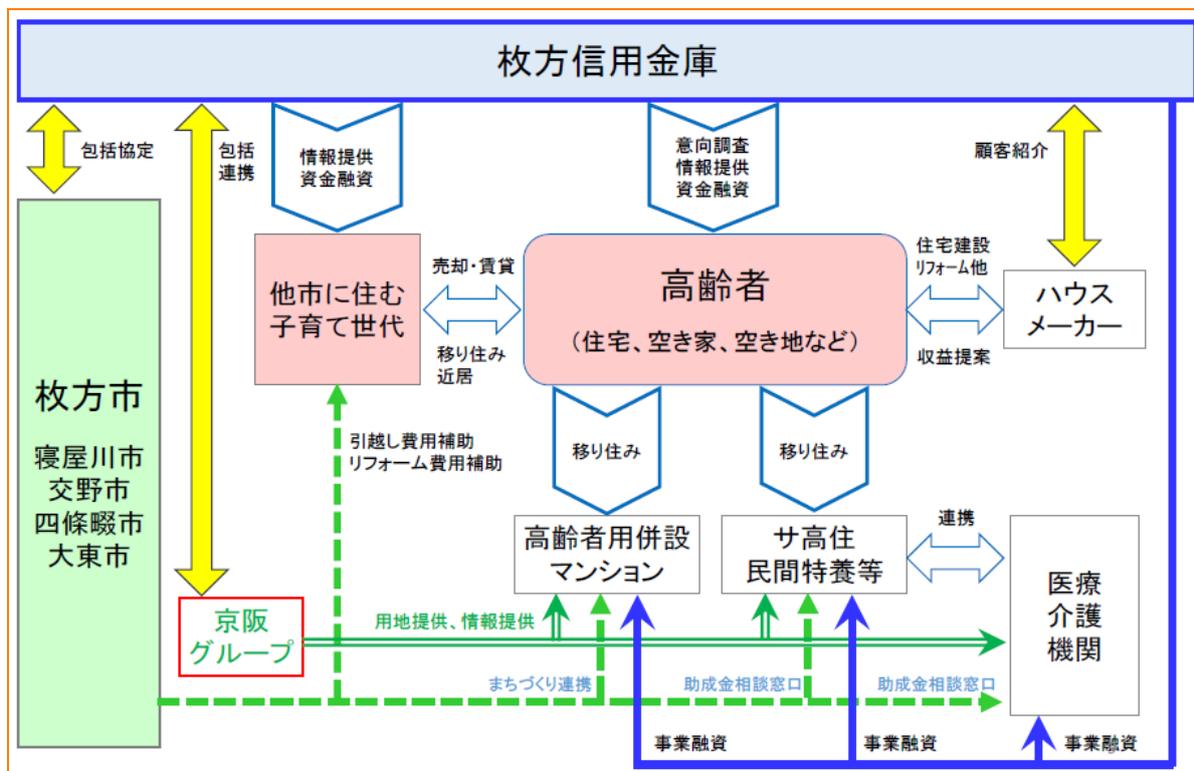
#### ③ 実施にあたり工夫した点（関与のポイント・推進体制面・PDCAサイクル面等）

- 「空き家」になってからでは所有者（相続人等）との連絡、連携が難しくなるため、全店の機動力を使って既取引先の高齢者宅をローラーしています。
- 高齢者の判断能力が十分な状況下で聞き取りし、個人情報厳格に管理して守秘義務を徹底した推進を図っています。
- 京阪グループやハウスメーカーとも連携することで、民間事業者が提供する各種サービス（介護サービス・部屋の片付・庭木の剪定等）も組み合わせ、高齢者の利便性に配慮した他地域にない活動としています。

④ 取組の成果（取組中の場合は目標値・K P I 等）

- 平成 28 年 4 月よりローラーを開始し、半年間で高齢者宅 4,648 先を職員が訪問しデータベース化しました。
- 住宅や空き地の活用について 157 件の相談を受け、売却や賃貸を希望する高齢者をハウスメーカーへ紹介し 17 件が成約しました。
- リフォーム資金や売却先への購入資金の提供など幅広く対応し、9 月末までに 71 件 27 億円の融資を実施しました。

⑤ スキーム図



## (2) 福岡市社会福祉協議会×古家空家調査連絡会「社会貢献型空家バンク」

### ① 背景と実施概要

古家空家調査連絡会が提案している「都市近郊型空き家物件の福祉目的における再活用整備事業」が平成27年度から福岡県において実施されている【福岡県空き家活用モデル普及促進事業】において採択されました。

その事業内で(社福)福岡市社会福祉協議会と連携し、福祉転用の際の税制優遇の仕組みを利用し、所有者の入院入所や相続などによって活用が困難になっている地域の空家の活用を進めています。

それと並行して、福岡市社会福祉協議会が福岡市より事業運営を受託している、厚生労働省主幹の『低所得高齢者等住まい・生活支援モデル事業』を始め、福岡市社会福祉協議会が運営する事業内で市民の皆様から寄せられる「住まい・住まい方」に対する様々な相談にお答えし、当団体のワンストップサービスを利用することで皆様のお住まいの悩みを解決へと繋げています。また、その中で生じる空家を、地域や社会の福祉事業に転用することで、空家問題の解決に貢献しています。

### ② 社会貢献型空家バンクについて

“家”と“福祉”に関わる全ての専門家を集め、既存不動産の福祉転用に関する情報を収集～発信する『空家バンク』モデルを作ります。また今後全国で利用できるシステムへと発展させていきます。



### (3) 住マイむなかたの取り組み

#### ① 住マイむなかたについて

平成 20 年 1 月、福岡県、宗像市の支援・協力の下、宗像市に居住または事務所を構える住宅関連事業者により結成された市民公益活動団体。

住宅相談窓口の開設、運営を行い、安心できる住宅ならびに住生活の支援と確保に努めるとともに住宅都市である宗像市の賑わいの創出を目的にボランティア活動を展開しています。

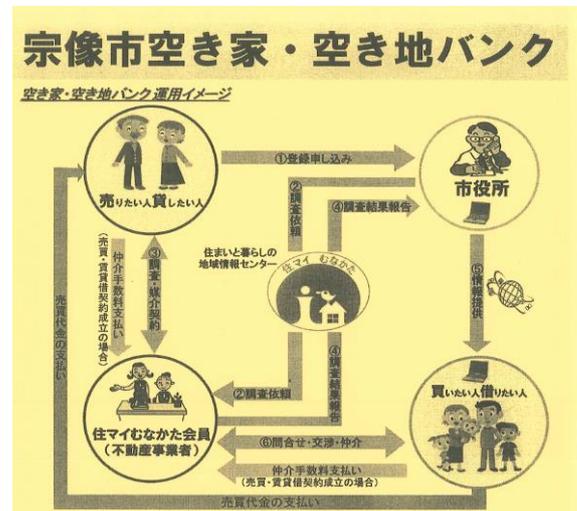


#### ② 活動内容

宗像市と協定を結び、空き家・空き地の売却や賃貸として利用したい方に登録を促し、市外からの転入者や新しい住まいをお探しの方への橋渡しをお手伝いします。

(主な取り組み)

- 住宅と住生活の相談窓口業務（宗像市より委託）
- 空き家管理サービス（宗像市・金融機関・県司法書士会・シルバー人材センター・一般廃棄物収集業者と協定を結び、空き家に関する相談に応じます）
- 宗像市空き家空き地バンク事業（宗像市と協定を締結し、会員の宅地建物取引業者が仲介を行っています）
- 福岡県耐震診断アドバイザー派遣
- 市営住宅営繕監理業務
- 住まいの防犯診断（無料）
- 住まいの防犯セミナー（無料）
- 地域安全マップ（講師派遣無料）
- ボランティア活動など
- 宗像市耐震診断改修補助金受付
- 住まいの健康診断
- 宗像市営住宅営繕管理業務（宗像市協働化提案制度より）



#### (4) 大牟田市居住推進協議会（事務局：社会福祉協議会）

##### ① 大牟田市居住支援協議会の設立とその取り組み

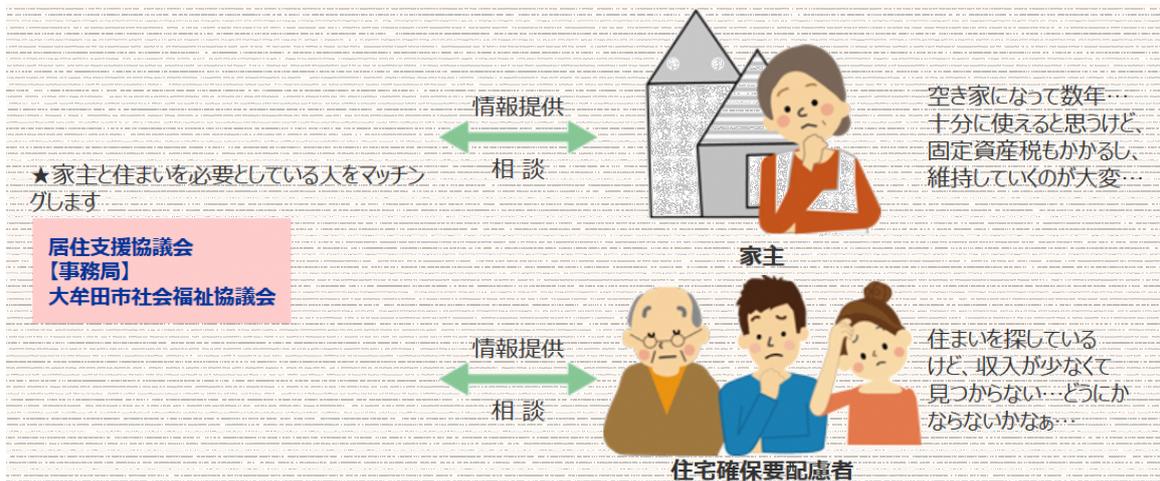
平成 25 年度に不動産や福祉・医療、法律、行政、学識経験者などの専門家で構成する大牟田市居住支援協議会（通称「大牟田住みよかネット」）を立ち上げました。

住宅確保要配慮者に空き家を低家賃で提供したり、民間賃貸住宅等に円滑に入居できるような支援や仕組みづくりを行うとともに、空き家の活用を推進するモデル事業に取り組んでいます。このような取り組みを通じて、地域に眠る空き家を有効活用して、空き家の流通促進を図ることにしています。

平成 25 年度は、民生委員・児童委員や有明高専の協力のもと、大牟田市内の戸建て住宅を中心に空き家の全数調査を実施し、市内に 2,853 戸の空き家が存在することが分かりました。これを基に、平成 26 年度は空き家のモデル活用を実施しています。

この他にも、無料相談会や各種周知活動などさまざまな活動を実施しています。

##### ② ■スキーム



##### ③ 活動内容



## (5) NPO 法人尾道空き家再生プロジェクトの取り組み

### ① 活動の目的・趣旨

空き家の再生や空き家バンクの活性化事業などを通して、古い町並みや景観の保全、移住者・定住者の促進による町の活性化、そして、新たな文化・ネットワーク・コミュニティの構築を目的としています。

### ② 主な活動内容

#### 1. 町並み保全のための空き家再生事業

- 空き家再生事業
- 現地でチャリティ蚤の市
  - ⇒空き家で放置された家財道具の運び出しは困難なため、再生物件で蚤の市を開催し、古い家財の運び出しの負担軽減と集客を同時に実現。
- 尾道建築塾

#### 2. 定住促進とコミュニティの確立を図る事業

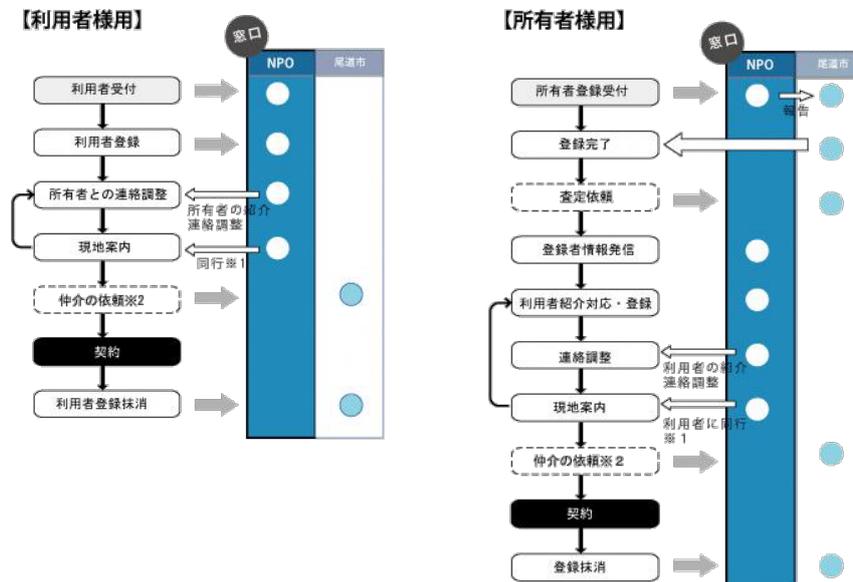
- 尾道空き家談義
  - ⇒尾道の空き家問題と関わりのあるゲストを招いて情報交換をする。
- 空き家バンク
  - ⇒尾道市からの受託事業。市が空き家の登録業務を行い、NPO が市民・大家等の窓口業務を行う。

#### 3. 新たな文化とネットワークの構築事業

- 尾道まちづくり発表会

### ③ 尾道市空き家バンクについて

尾道に暮らしてみたいという方と空き家をどうにかしたいと願う大家とをマッチングするシステムのことで、高齢化と廃屋化の進む坂の町に定住してくれる移住者を広く募集し、地域の活性化を担う次世代のコミュニティを構築しつつ、尾道の町並みを後世に引き継いでいくことを目的としています。（2009年10月より、尾道市と協働で「尾道市空き家バンク」をスタート）



### 3. 空家等の対策における課題の整理

“2. 空家に関わる住宅事情等”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 空家化の予防促進が必要

発生抑止

持ち家の相続が上手くいかず、権利関係が整理できない場合（相続問題）や持ち家の管理が適正に行われていない場合などの状況から発生する空家を抑制する必要があります。

そのためには、所有者が居住をしている早い段階から事前に、将来的に使い方（相続や退去した後の活用等）について考えてもらえるような、予防的な観点からの対策に取り組む必要があります。

住宅所有者の意向調査結果から、自宅に住まなくなった（住めなくなった）場合について「考えていない」と回答した人が半数、存在する状況にあるため、

半数は考えていない状況にあるので、早期に将来的な住まいについて考えてもらう「きっかけづくり」を行う必要があると考えられます。

また、空き家情報を収集するためには、民生委員をはじめ、地域（自治会）や事業者、宅建協会、行政等が連携して、組織となった受け皿やバックアップの体制をつくることと、特に独居老人の住まいの情報をストックしておくことが大切になると考えられます。

#### 課題② 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

空き家の有効活用を促進するためには、空き家等を利用したい需要側のニーズと供給側となる所有者の活用意欲を喚起することが求められます。

不動産ヒアリングの結果から、自宅を手放せない方の傾向として、「売却すると、行き場がなくなってしまう」「施設に入った人は、家がなくなると寂しいという」「家を売ったお金をどう使えばいいか、わからない」「相続権者は無関心、面倒だと思っている」「手続きが大変だし、理解できない、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い）」といったことが見えてきました。

そのため、供給側に対して、わかりやすく制度を伝えられたり、気軽に相談してもらえる場（相談会や説明会等）を開催し、安心して有効的に自宅の将来を考えてもらえる環境をつくる必要があります。

また、転入者アンケートの結果から、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%）」と回答した人が過半数を占めることから、新築や築浅の物件を選ばれる傾向にあるため、需要側には中古住宅に住みたいと思ってもらえるきっかけを作り出すことも必要だと考えられます。

その手段として例えば、リノベーションするエリアモデル的に決めて、成功事例をつくり、範囲を拡大していくことも考えられます。今後、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していくことで「空家＝住まいの可能性」に対して興味を持ってもらえる可能性があると考えられます。

また、空き家を住居としての活用だけではなく、地域コミュニティにおいて資源として活用・再生することでまちの活性化にもつながると考えられます。地域住民だけではなく、若者や民間事業者など外部の関係者の連携・協力の必要性が見込まれることから、空き家を活用する実践の機会を創出するなど、多様な主体が参画した活用方策の構築につながり、まちぐるみで課題を解決するような機運の醸成にもつながると考えられます。

多様な手法による需要と供給のニーズ喚起を行うことが大切です。

### 課題③ 所有者等の自己解決を促進する施策を構築することが必要

管理徹底

法に基づく指導や勧告にも関わらず危険な状態が解消されない空家への対応が必要な場合が考えられることから、条例や制度の強化を図ることで対象することも必要であると考えられます。

また、市民の安全安心の確保の観点から、危険空き家の排除を促進する仕組みを構築する必要があります。さらに、行政処分による対応のほか、助成制度などによる支援も検討が必要であることから、所有者等の自己解決を促進する施策を構築する必要があります。

空家が発生する前に空き家の及ぼす影響について、考える場を設け、認知しておいてもらう必要があります。自宅は所有者の持ち物であり、財産ではありますが、地域ぐるみで自分の住む地域で空家を出さないというコミュニティのつながりを見出していくことも大切なことだと考えられます。

空き家等の適正な維持管理や既存ストックの有効活用の観点も踏まえ、所有者の同意のもと、地域や民間事業者等が管理・利用できる取り組みの促進を図ることが必要です。

### 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

空家等の資源を効果的に流通させるためには、情報発信するターゲットを明確にした上で、広報や情報発信等を行い、空家相談窓口・バンクの設立の検討を行う必要があります。

太宰府市での暮らしに焦点を当て、居住地としての価値を全面に打ち出せるような居住地ブランドとしての価値を高める取り組みを実施していくことが重要です。地域ごとの魅力（大字、小字の由来等）を発信するなど、地域ごとで個性が出せると可能性が広がると考えられます。

一方で、経済的負担困難者においては、助成制度を活用しても費用負担が困難な場合や除却後の跡地の管理費用捻出が困難である場合などが想定されることから、民間事業者による売買など、市場流通の促進を図るほか、市場流通されない案件に対して、受け皿となる組織を立ち上げ、そこが対応するなどの検討が必要になると考えられます。

### 課題⑤ 所有者等における管理意識の向上が必要

意識改革

自分が住めなくなった、あるいは住まなくなった家の使い方に関しては、住宅所有者の意向調査結果より「親族に相続したい（72.1%）」が最も高い結果となっていますが、課題①に記載したように相続がうまく行われない例もあることから、管理意識を高めるため、家族間で相談し合え得る環境づくりを行っていく必要があります。また、空家になった家を所有している方に対して、周囲に迷惑や危険を及ぼす状態とならないよう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だと考えられます。

意向調査やヒアリング結果からも、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るため、住まいに対するセミナーの実施などが考えられます。

空き家等は所有者の財産であり、その管理責任は所有者にあるため、取組も必要であると考えられます。



太宰府市の住民が豊かに暮らすことを目的に、空家を含め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ことができれば、今後も継続した相談窓口の運営や体制づくりを行っていけると考えられます。以下では、今後の方策について記載します。

### ① 空家予防の担い手の研修・育成

---

- ケアマネジャーや民生委員が接する方（主に高齢者）の住まいに関する課題や問題を把握するヒアリングや、住まいに関する相談に対応できる勉強会を実施する。
- ケアマネジャー等が高齢者の話を聞いて相談に対応できる空家予防の担い手となるように座談会や勉強会を実施。空家予防の担い手になってもらうことで、空家になることを未然に防ぐことにつながることを期待できる。
- ヒアリング結果や勉強会等を通じて、知り得た様々な相談等のシチュエーションを整理し、マニュアル等にまとめる。数年かけて、マニュアルはバージョンアップしていくものとし、それを活用した教育セミナーの開催も目指す。
- 今後の暮らしや住まい（終活等）に関するセミナー兼シンポジウムを開催する。
- 全市民を対象に、住まいを空家にしないための秘訣や空家予防の啓発、個別無料相談会等の実施を含めたセミナー兼シンポジウムを開催する。空家予防や終活を考えるきっかけづくりの場とする。
- ケアマネジャー向けの相談対応マニュアルの作成

### ② 空家相談窓口の開設

---

- 市役所内に空家総合相談窓口を設置し、空家予防に関する協議会で運営を行う。
- 次年度以降も継続して取り組みが展開できるしくみを検討する。
- 相談窓口を立ち上げ、周知（PR）していくことで、住まいに関する相談に対応でき、空家「予防」の効果が期待できる。さらに窓口があることで相談が増えることも考えられる。太宰府市役所にブースを構える。
- 継続的に実施するしくみ（ソーシャルビジネス等）を検討し、地域包括ケアシステムとの連携を目指す。

### ③ 地域の専門家等との連携体制の構築・検討

---

- 空家になるまでの各段階・分野に応じた専門家（講師）を位置付け、連携体制を検討し、構築する。
- 空家予防や住まいの終活を考える上で、様々なシチュエーションや段階によって、取り組む事項やアドバイスする内容などが違うため、空家になるまでの各段階に応じた分野や位置づける専門家を整理し、連携してセミナー等の取り組みを実施する。
- 各分野の専門家（例：行政書士、司法書士等）と連携して実施する中で、相談窓口や協議会の理念を共有し、協議会などの体制強化につなげる。

# 5. 資料編

## 5-1. アンケート票

### (1) 住宅所有者の意向調査票

[アンケート原票(1/8)]

## これからの住まいに関するアンケート

～ 太宰府市での今後の住まいについて ご意見をお聞かせ下さい ～

市民の皆さまには、日頃から市政にご理解とご協力をいただき、厚く御礼申し上げます。  
現在、全国的に空き家が増加しており、平成 27 年 2 月には、「空家対策の推進に関する特別措置法」が施行され、各市町村での対応が求められています。

本市においても、平成 28 年度に空き家の実態調査に着手したところ、空き家である可能性が高い建物が 712 件、空き地である可能性が高い土地が 203 件確認されました。

そのような背景を踏まえ、市民の皆様に太宰府市での今後の住まい方に関する意向を伺い、今後の対策検討等の基礎資料とさせていただきますと考えています。

つきましては、ご多用のところ誠に恐縮ですが、調査の趣旨をご理解頂き、ご協力くださいますよう、お願い致します。

平成 30 年 4 月 太宰府市 都市整備部  
都市計画課 都市計画係

### ご記入にあたってのお願い

- お送りした封筒のあて名のご本人がご回答ください。なお、ご自身でのご記入が困難な場合にはご家族の方などに代筆をお願いしていただいてもかまいません。
- 返信用封筒に名前を記入していただく必要はありません。調査結果は統計的に処理しますので、ありのままをご回答ください。
- 回答は、1 ページから順に、質問ごとに用意した選択肢の中から、**指定された数以内**でああなたのお考えにあてはまる番号に○印をつけてください。「その他」にあてはまる場合には、( ) 内に具体的な内容を記入してください。
- ご記入は、ボールペン、鉛筆、シャープペンシル、万年筆等をお願いします。
- ご記入がすみましたら、お手数ですが同封の返信用封筒（切手不要）に入れて、

**4 月●日(●)までに お近くのポストにご投函ください。**

◆この調査についてのお問い合わせは、下記までお願いします。

太宰府市 都市整備部 都市計画課 都市計画係 担当：松田、大江、中原  
住 所：〒818-0198 福岡県太宰府市観世音寺 1-1-1  
TEL : 092-921-2121/FAX : 092-921-1601

コラム：空家となった理由とは？また建物は今後どうする？

- 少子高齢化により人口減少が社会的にも加速する中で、核家族化が進み、子どもの数も少ないため、一度実家が空き家になると戻ってこられる人がいない、あるいはその家を必要とする人がいないという状況が起こり、建物がそのまま放置され、取り残されることが多くなっています。
- また、建物を取り壊して更地にすると固定資産税が増えてしまうため、とりあえずそのままにしている人が多いことも空き家問題の原因の1つです。

<太宰府市空家実態調査結果>

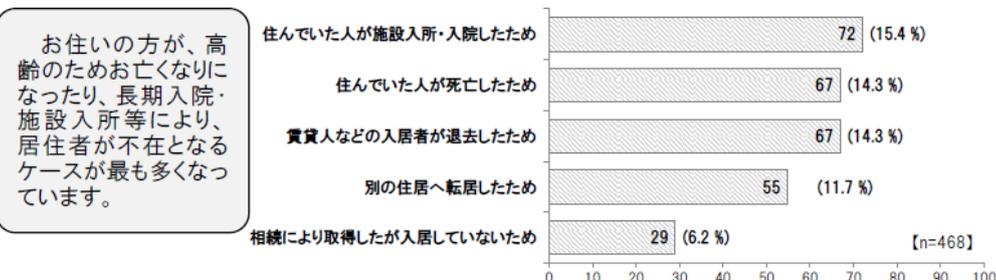
- 本市では、平成 28 年度に空家実態調査を実施しました。
- その結果、本市には「**712 件**」の空家と「**203 件**」の空地が存在することがわかりました。
- 倒壊・崩壊等の危険と思われる空家は「**4 件**」となっています。

家屋の危険性	周囲に対する悪影響	
	あり	なし
倒壊・崩壊等の危険性あり	<b>A 4 件</b> 特定空家等として指導	<b>B 0 件</b> 特定空家として指導対象「外」も可
将来的に倒壊・崩壊等のおそれ	<b>C 708 件</b> 所有者等による空家等の適切な管理の促進等の助言	
注意が必要なもの		
比較的、状態がよいもの		

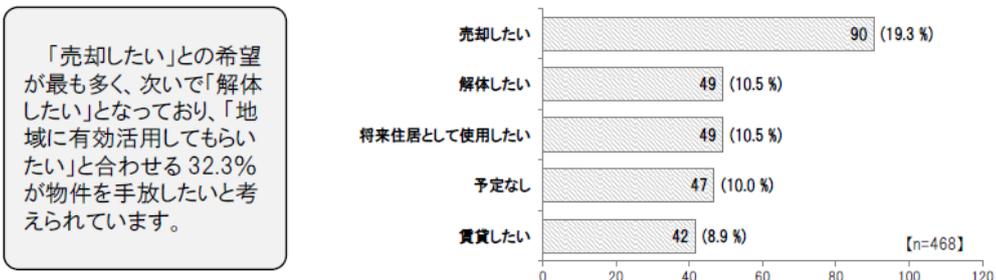
<空家所有者意向調査結果>

※n=回答者数

【住まなくなった理由(上位 5 位まで)】



【建物の今後の活用について(上位 5 位まで)】



みなさんはどのようにお考えですか？

あなたご自身のことについておたずねします

問1. あなたの性別について、あてはまる番号に**1つだけ**○をつけてください。

- |       |       |
|-------|-------|
| 1. 男性 | 2. 女性 |
|-------|-------|

問2. あなたの年齢について、あてはまる番号に**1つだけ**○をつけてください。

- |            |            |            |
|------------|------------|------------|
| 1. 30歳未満   | 2. 30歳～39歳 | 3. 40歳～49歳 |
| 4. 50歳～59歳 | 5. 60歳～69歳 | 6. 70歳～79歳 |
| 7. 80歳以上   |            |            |

問3. 同居している家族について、あてはまる番号に**1つだけ**○をつけてください。

- |                 |           |
|-----------------|-----------|
| 1. 単身(同居していない)  | 2. 夫婦のみ   |
| 3. 子・孫など他の同居人あり | 4. その他( ) |

問4. あなたがお住まいの住宅について、あてはまる番号に**1つだけ**○をつけてください。

- |                                   |            |
|-----------------------------------|------------|
| 1. 持ち家一戸建て                        | 2. 分譲マンション |
| 3. 賃貸住宅・マンション <small>→問8へ</small> | 4. その他( )  |

問5. ご自宅の所有について、あてはまる番号に**1つだけ**○をつけてください。

- |              |                    |
|--------------|--------------------|
| 1. 単独で所有している | 2. 自分と親族が共有している    |
| 3. 親族が所有している | 4. 所有していないが、使用している |
| 5. その他( )    |                    |

問6. ご自宅の築年数は何年ですか。あてはまる番号に**1つだけ**○をつけてください。

- |                |                |
|----------------|----------------|
| 1. 5年未満        | 2. 5年以上～10年未満  |
| 3. 10年以上～20年未満 | 4. 20年以上～30年未満 |
| 5. 30年以上       |                |

問7. あなたは現在のご自宅の敷地の所有者ですか。あてはまる番号に**1つだけ**○をつけてください。

- |              |                 |
|--------------|-----------------|
| 1. 単独で所有している | 2. 自分と親族が共有している |
| 3. 親族が所有している | 4. 借地である        |
| 5. その他( )    |                 |

お住いの今後についておたずねします

問8. あなたやご家族がご自宅に住まなくなった(住めなくなった)場合を考えられたことがありますか。あてはまる番号に**1つだけ**○をつけてください。

- |             |           |
|-------------|-----------|
| 1. 考えたことがある | 2. 考えていない |
|-------------|-----------|

問9. 住まいの今後のことを相談するとしたら、どんな人に相談できると想像できますか。あてはまる番号**すべてに**○をつけてください。

- |            |              |
|------------|--------------|
| 1. 金融機関    | 2. 弁護士       |
| 3. 行政書士    | 4. 社会福祉協議会   |
| 5. 家族・親族   | 6. 誰にも相談できない |
| 7. その他 ( ) |              |

問10. 問8の回答に関わらず、ご自宅の今後について具体的な考えを教えてください。あてはまる番号**すべてに**○をつけてください。

相続	1. 親族に相続したい
自ら管理・活用	2. 思い入れがあり、そのまましておきたい 3. 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 4. 物置・倉庫として使用したい
賃貸	5. 管理代行業者に管理してもらいたい 6. 賃貸住宅として貸し出したい 7. 店舗・事務所として貸し出したい
壊す	8. 建物を取り壊したい
売却	9. 建物・土地を売却したい
その他	10. 他人に貸し出したり、売却する考えはない 11. その他 ( ) 12. わからない

問 11. 現在のお住い、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」は何ですか。あてはまる番号に**すべて**○をつけてください。

建物および周辺環境について	1.建物の建替え・増改築・修繕・取り壊しの方法がわからない 2.建物の痛みや設備の古さのため、住むには不便なこと 3.最寄り駅や買い物先、病院などの距離が遠く、不便なこと 4.建物の近隣にお住いの方との人間関係 5.日照、通風、騒音などの環境条件 6.周辺道路の交通安全性 7.犯罪に対する安全性 8.地震など自然災害に対する安全性
維持管理	9.費用の問題で維持管理に困っている 10.高齢や健康上の理由で維持管理に困っている 11.権利者が複数のため維持管理に困っている
家庭事情	12. 病院や福祉施設などへの入所が続くこと 13. 相続する人がおらず、その建物に住む人がいないこと
賃借等	14. 借り手が見つからないこと 15. 買い手が見つからない 16. 建替え・増改築・修繕して運用したいが費用がない
税金や所有権について	17. 税制上（固定資産税等）の理由があり、取り壊しが難しいこと 18. 法規制上（建築基準法の接道義務等）の理由があり、建替えが難しいこと 19. 建物と土地で所有者が違うこと 20. 相続手続きに関すること
その他	21. その他（ <span style="float: right;">）</span> 22. 特になし

問 12. 問 11 で「22. 特になし」以外を回答された方に質問です。「項目 1～21」の中から優先度の高い順に番号を記入してください。

1位		2位		3位	
----	--	----	--	----	--

**住んでいない家 (=空家) に関することについておたずねします**

問 12. 現在、全国的に空家が増加しており、「空家問題」が生じていますが、あなたはどのようにお考えですか。あてはまる番号に**1つだけ**○をつけてください。

1. 深刻な問題だと考えている
2. 身の回りで問題になっているとは感じている
3. 空き家が問題になっているとは考えていない
4. 何が問題になっているかよくわからない
5. その他 ( )

問 13. あなたが思う空家の及ぼす影響についてあてはまる番号に**すべて**○をつけてください。

1. 建物倒壊・崩落の危険性が上昇
2. 屋根・外壁などが敷地に落ちる
3. ごみの放置及び不法投棄等が発生
4. 周辺景観への悪影響
5. 周辺地価の下落
6. 防災、防犯上の問題が発生
7. 不法侵入、放火、落書き、犯罪の誘発
8. 動物や害虫の住みつき
9. 地域活動（見回り・行事等）の減少・消滅
10. 地域活力の低下による過疎化や空洞化







[アンケート原票(2/2)]

問7. 問6で「1. ある」と答えられた方にお聞きします。中古住宅を購入する場合、重要視することは何ですか。あてはまる番号に1つに○をつけてください。

1. 内外装がキレイ	2. リフォーム済である
3. 耐震性がある	4. 建築年が新しい
5. 修繕履歴が分かる	6. 住宅の設備や痛み具合等が事前にわかる
7. 間取りや広さ	8. その他( )

問8. 転入先として「太宰府市を選んだ理由」について、あてはまる番号にすべて○をつけてください。

生活環境	1. 子育て支援が充実しているから	2. 教育や文化的な環境がよいから	
	3. 医療や福祉が充実しているから	4. 高齢者の生活環境が充実しているから	
	5. 防犯・防災体制が充実しているから	6. 学校教育が充実しているから	
	7. 徒歩や自転車で移動しやすい環境だから	8. 公園や緑地、自然が多いから	
	9. 治安がよいから	10. 近所づきあいの環境がよいから	
	11. インターネット環境が充実しているから	12. 公共料金が手頃であるから	
	13. まちのイメージに惹かれたから	14. 史跡や文化財が身近にあるから	
	15. 生まれた土地、以前住んでいたから	16. 友人・知人がいるから	
	17. その他( )		
	住宅	18. 家賃や価格が手ごろな住宅があったから	19. 希望する間取り、広さの住宅があったから
		20. 希望する築年数(新築含む)だったから	21. 日当たり、風通しの良い物件があったから
		22. 希望する設備やサービスの整った住宅があったから	23. その他( )
	立地	24. 静かな居住環境だから	25. 自然環境や景色がよいから
		26. 勤務地や通学地等に近いかから (通勤・通学時間)	27. 公共交通(バス、電車)の利便性が よいから
		28. 最寄り駅からの徒歩分数が良いから	29. 買い物が便利だから
		30. 医療施設が近いから	31. インターチェンジが近いから
		32. 親や子供の家に近いから	33. その他( )

問9. 問8の「項目1~33」の中から決め手となった理由の高い順に番号を記入してください。

1位		2位		3位		4位		5位	
----	--	----	--	----	--	----	--	----	--

ご協力ありがとうございました。

- ご記入いただきました調査票は、お手数ですが窓口や受付にご提出お願いいたします。
- 無記名のアンケート調査ですので、ご住所、お名前をお書きいただく必要はありません。

## 5-2. 不動産会社ヒアリング調査結果

### (1) 青山地建株式会社

対象者 : 青山地建株式会社代表取締役 青山博秋氏

(公益社団法人福岡県宅建物取引協会 常務理事・筑紫支部長、NPO 法人九州国立博物館を愛する会 専務理事)

#### 概 略

##### ■空き家を取り巻く住宅動向

- 北谷、菅谷、青山梅香苑など周辺部の団地に空き家が目立っている。空き家が空き家であるのには、つまり流通しないのには理由があり、その多くが相続問題である。親族間の相続に何らかのトラブルがあると流通しないことが多い。仮に相続の問題がないとしても、対象となる住宅の不動産評価額がないと、そのまま放置される傾向にある。
- 別の視点では、隣接地に荒れた空き家があることで、住宅の資産価値を下げる可能性もある。そのため、地域として空き家対策に取り組む必要性を痛感している。先日とある地区で火災があり、お住まいの方が亡くなったため事故物件となり、告知義務が発生するとともに資産価値を下げることになった。
- 市内のワンルームの賃貸には、大学が多い特徴もあってこれまで学生が多く入居していたが、最近では高齢者の入居が目立ってきている。今後も学生の減少が予測されるため気になっている。

##### ■不動産会社としての取り組み

- あおやまの仲介物件に入居する高齢単身世帯を対象に、希望者には実費負担の程度で、週2回の見守りサービスを提供している。具体的には、あおやまのスタッフが電話をかけ、健康状態の確認を行うほか、日頃の話し相手になることで、入居者に非常に喜ばれるサービスとなっている。
- 住宅というハードだけでは、移住者や仲介利用者を増やすことは難しく、大切なことは、コミュニティのつながりを見せることだと考えている。
- NPO 法人ふるさとつくし隊で行っている「50歳になったら相続学校」では、不動産の専門家として関わっており、相続に関する相談を受けるなどサポート活動にも力を入れている。
- 民泊新法が施行されたことから民泊事業への参入も検討したが、年間180日の営業上限という制約もあり、仮に取り組むのであれば本来の旅行業法内の簡易宿所でやるべきと考え、現時点で民泊には事業参入しないこととした。

##### ■リノベーションへの期待

- 最近、青山梅香苑の物件を仲介したが、その建物をリノベーションしているオーナーがいる。昭和56年以降に建設された新耐震基準に沿った建物は活用しやすいのではないかと。
- 特に菅谷や青山梅香苑のエリアは、資産価値が下がっている物件が多いだけに、リーズナブルに始めることができそうだ。
- 例えば、リノベーションの推進エリアを定めて、実験住宅を設け、参加型のワークショップを企画するなど、活動を通じて広げる仕組みができないか。
- 北九州市のリノベーションスクールの住宅版を、太宰府市で参加者を募って行うことや、だざいふ景観賞の候補として、リノベーションを含む一般住宅を対象に加えることも考えてはどうか。

## ■大学との連携の可能性

- 市内に大学は多いものの、大学の応募倍率は低下しており、キャンパスを都心に回帰させる大学があるかもしれない。例えば、キャンパスを生涯学習の場として利用ができると、新しい価値が生まれるのではないか。
- 介護施設に入所した高齢者は、年賀状に施設の住所を書きたがらない。そのため、生涯学習と絡めて、住所を例えば「〇〇大学の△△キャンパス」に置けるようにすると、喜ばれるのではないか。
- 大学生と連携して、シェアハウスをセルフリノベーションで整備する取り組みは面白いと思う。また、アーティストインレジデンスのような芸術家を移住させるような取り組みも考えられないか。

## ■太宰府のブランディング

- 福岡都市圏の東側（新宮方面）の人口増加率は高く、西側（糸島方面）は糸島ブランドが強くなっている。また、南側の春日や大野城は、連続立体交差事業が進んでいることやコミュニティの成熟もみられる。そこで、太宰府は何をポイントとしてブランディングするのかを決めて、取り組みを進める必要がある。
- これまで、大宰府政庁や天満宮といった「歴史」を前面に押し出してきたが、これからは「芸術（アート）」をキーワードにできないか。また、まちの関わりから、二日市と一体的にまちづくりを進めていく視点も大事だと考える。
- 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提言できるとよいのではないか。

## ■行政に期待する支援や連携策

- 国交省が進めるDIY型の賃貸があまり広がっていないのは、借り手側の資金が乏しいことにある。
- 今後、例えば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、市等がスタートアップの資金融資ができないか。モデルとなる実績をいくつか集めるまで支援を行い、モデルを増やす展開を描きたい。そのためには、最初の事例をPRツールとして活用することが必要で、太宰府リノベ祭のようなイベントを開催できると面白いのではないか。
- 「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できないか。
- 空き家情報を収集するためには、金融機関との連携も良いが、ダスキンなどは高齢者のお宅を訪問しているので連携する意味合いがあるのではないか。また、近頃、民間で見守りコール事業に参入している事業者もあるようだ。行政がお墨付きを与えた終活セミナーだと、告知しやすいのではないか。

## (2) アシストライフ

対象者 : 代表 貞平氏 (NPO法人相続アドバイザー、協議会認定会員)

### 概 略

#### ■空き家(周辺含む)を取り巻く動向

- 水城地域を主に営業しているが、水城エリアは比較的、空家が売れる。
- 自治会長が危機感を持っていて、協力してくれたり、相談がある。
- 何軒かは連絡のとれない空家が見られる。

#### ■空家の課題

- 動物が空家に住みだすとダニなどが周辺にちらばる。
- 孤独死となると、土地・家の価値が大幅に下がる。孤独死を防ぐためにもコミュニティの密度が大切になる。コミュニティを充実させるためには、市のバックアップが必要だと考えられる。
- お助け隊を結成し、草刈りをはじめ、ちょっとしたことはお手伝いしようと、買い物難民をなくすような取り組みを進めており、自分たち(自治会)でやらないといけないという考えはあるが、行政によるバックアップ体制は必要だと感じている。
- 土砂災害警戒区域に公民館があるが、安全なところにつくられるべきである。近くの自治会を合築することも考えていかないといけない。
- 若い人を呼びこむかは課題である。若い人はインターネットで物件を探して見に来ることが多い。
- 中古は、リフォームしなければ100万円程度、5万円でインスペクションしている例もあるが、建替えた方が良いと思っている。中古は、どこに瑕疵があるわからない。
- 家を建てると、5万円の公民館費をとるところがある。(分割して取るところもある) 町内規則としてあげているところもある。
- 公民館費は建てた最初のみ徴収される。(町内会費等も) 中古住宅の物件は半額となっている。(新しい人を呼ぶなら、とらない方が良いと思っている)
- 旧耐震のものは耐震仕様にしないと売れない

#### ■今後の展開

- 相続は早めに済ませた(今の代で終わらせる)方が良い。予防相続すべきである。
- 自治会に若い力が入ってくれないと地域が破綻してしまう。高齢者ばかりだと町内会の催事にも出てもらえない。行政と事業者と一緒に連携しないと空家を減らせない。
- 太宰府市は古い団地も多いので、代替わりをどうしていくかは課題だと思う。若い世代が来ることで、町内会も喜ぶ。タイミングよく入ってもらえる工夫が必要。
- 家族間で相談し合えると良いのかもしれない。例えば、父親も母親も自分もそれぞれ考え方が違うので、お互いどうしていきたいかの考えをすり合わせておく必要がある。
- 定借(50年くらいを目途にする)が今後の暮らしとして、一番良いのではないか。
- 今後は、農地付空家が増えてくるだろう。「農業を教えます。家もタダです。ただし、5年間は住んでください」といったやり方もある。こういったことは農協がやるとよいのではないか。
- 自宅を購入する前に、今後の住まいについて、教育(セミナーを開く等)をすべきではないか。

### (3) 有限会社 松嶋設計

対象者 : 松嶋氏 (公益社団法人 福岡県宅地建物取引業協会 筑紫支部 常任幹事 人材育成委員長)

#### 概 略

##### ■空き家を取り巻く動向

- 地域全体の動向として、周辺市町村はすべて同じスタンスであり、国からの指示のもと、同じような働きかけをしている。
- 地域柄、春日市や大野城市周辺は、空家の賃貸や売買の需要が高い。しかし、太宰府、筑紫野、朝倉は、入居率は落ちてきており、空家を賃貸しても入居は難しい。

##### ■入居者（ターゲット）について

- 空家対策としてのターゲットは、一般のサラリーマンを狙うのではなく、定住化に特化した方が良い。朝倉市では自然が好きな人を招き入れている。水害で放棄したいと言っている人もいるので、その辺りバックアップしている。
- 地域の特性を踏まえて施策の展開をしないと他市には勝てない。そのため、歴史のある太宰府では、歴史を売りにこのまちが好きだと思ってもらえるようにまた長く住んでもらえるような働きかけをしてはどうか。
- 学生がいるので、ある程度入居が見込めるが、留学生が入ってきており、日本人がいないので、治安はあまりよくない。
- マンション等のオーナーには建て替えを勧めているが、オーナーも余力がない場合が多いので、現状のまま賃貸となり、賃料も低いままで、その層が入るため、悪循環となっている。
- 中川町は、30代をターゲットにして取り組みを進めており、新築を建てている。大野城市は新興住宅地をつくっているため、ハウスメーカーが入っている。そういう意味でも目的を絞ってやらないといけないと思う。

##### ■宅建協会の動向

- 宅建協会は市町村と協定を組んでおり、市の方で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、市町村ごとで担当を振り分けており、各自治体（市住民）から連絡をもらったら、動けるようにしている。
- 輪番性で行っており、本来は商売だが、この場合はボランティアになっている。登録しているのは、太宰府市内の業者に限らない。

##### ■民泊

- 今後（現時点含めて）、民泊が主流になると思われるので、その際に空き家の活躍が考えられる。しかし、制度上180日までしか民泊はできない。（この場合採算が取れない）超える場合は、旅館業法の取得が必要となる。

##### ■相続・相談会の開催

- 相続税がかからない方法を考える必要がある（控除）
- 相続を早めに行わないと、現在の所有者の方で処理しないと売買もつらくなる（持ち主が生存しているうちに整理しておかないと方向性がぶれる）

- 相談会があると良い。協会にも相談員（資格を持つ）がいる。弁護士だと費用がかかるという認識の人が多く、相談にすらいかない人がいる。

#### ■課題

- 使える空家は使えと国が言っている。インスペクションして売るようにされている。
- 中古の場合は、更地にして売るのではなく、現状の調査をして売るようにとされている。（今後は、国から住居の売買に関して、説明するよう義務付けられる）
- 太宰府では、団地が多いが現行建築基準法では、建替えができないところもあり、このことが空き家を発生させる。

#### ■対策の方向性

- 空家になりそうなものの情報については、福祉施設の民生委員や地域との連携が大切である。（情報をストックすることが大事）
- 連絡をもらって、すぐに動けるように市と連携する必要がある。
- 例えば、ケアマネジャーを紹介する際に立ち会ったり、マッチングさせるしくみの検討は必要である。連携して行動に移す場合は、市としてもこういう方向で進めたいといった考えを共有しておいた方が良い。
- 若い人に選ばれるように、若い人が市に転入するようにしないといけない。
- 魅力がないと空家も埋まらない。例えば、交通網が充実していないと魅力向上につながらないといった意見もある。
- 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わないと意味がない。利便性による魅力も重要だと思う。
- 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。（例えば、観世音など）
- 暮らし方を見せないといけない。空家バンクだけではなく、地域の情報も一緒に発信しないと売れない（住もうとしない）。
- 地域ごとの魅力（大字、小字の由来等）を発信するなど、地域ごとで個性が出ると良い。例えば、居住地ブランドづくりを行えると良い。

## (4) 有限会社 ミスギ企画

対象者 : 代表取締役 杵本瑞樹氏

### 概 略

#### ■空き家を取り巻く動向

- 空家に関しては、自治会やご近所等などの世間話から、言われる（教えてもらう）ことが多い。
- 所有者については謄本から割り出し、連絡（手紙を入れたり）を試みている。確率的に10件に1件は、返事が返ってくる。返事が返ってきた人は、時間の経過は様々だが、最終的にはほぼ売却という形になる。賃貸はほとんどない。

#### ■家を手放したくない理由

- 返事がないところに対して話を伺うと「長くそこで生活してきたので、家が無くなるのは寂しい」「すぐに手放したくない」といった回答をもらうことがある。このように回答する人は金銭的に余裕のある方、

あるいは生活に困っていない方である。「老人ホームに入っているけど、支払いもできる」「税金も払えるし、急がなくてもいい」「家が無くなると寂しいから、もうちょっと待ってほしい」といった回答をするところの半分は、子供さんや親族の方が来て、家の手入れをする。

- 一方、もう半分は何もやらない。そのため、家が空家となり、動物等の住処になっている。

#### ■家を手放す人の動向

- 「何かあったら連絡をください」とご近所に一言声をかけて出て行く人もおり、火事等の緊急時にはご近所が対応してくれる可能性が高い。緊急時以外は知らない（＝放置）といったケースがほとんどである。緊急時は何とかなるが、日々のメンテナンス等が怠られる場合もある。
- 声をかけて家を出ていく人は、大体3～5年経過すると売却する傾向にある。
- 一方で踏ん切りがついている人は、家をすぐ売るので、こちら（不動産業者）に連絡してくれる。相続する方がしっかりしている場合、所有者（親）が住んでいる段階で相談に来ている。

#### ■自治会の動向

- 一人暮らしの老人の面倒を見ているのは、主に民生委員や自治会等である。自治会が機能しているところは、雨戸が空いていないと、すぐにチャイムを押して安否を確認する。見回りや買い物などをボランティア的にされているところもあるが、いずれそれも限界が来る。
- 地域柄かもしれないが、農家さんが残っている地域は自治会が稼働していることが多い。そうでない地域、例えばサラリーマンの人が多い地域の自治会は稼働していない。区長になっている人も地元の方でない場合もあるので、地域に執着がなく、地域に対する想いが薄いので、住み続けない。
- 如実にでるのが子供たちの登下校や地域の集まり、夏祭りなどの祭事で、地域の雰囲気がよくわる。
- 空家となった人は行き場がなく、人付き合いが苦手だったりするので、最終的に市役所に頼るしかない。基本的に1回は市役所に電話しているケースが多い。チラシ等を電話口に張っている。

#### ■独居老人の傾向

- 空家になる家に住む高齢者は、人付き合いが苦手な人が多い。近所と仲良くしていたご老人は、連絡や管理が行き届くため、安心だが交流がない人は危ない。人の心の入口を開くことができると解決につながるのではないかな。
- 空家が増える＝孤独死が増えるということだと思う。孤独死はニュースにもなるので、自治会に対して新聞が騒ぐこともある。
- 空家＝終着点だと思う。お年寄りの二人暮らし⇒一人暮らし⇒病気（痴呆）⇒孤独死⇒空家の流れになってしまう。

#### ■空家に関わる課題

- 我々は、次に継ぐ人がいないなら、地域活性化のためにも若い人に譲ったり、売却することを勧めるが、大体2～3年かかる。その間、家の手入れをしてくれる人は良いが、所有者がいよいよ動けなくなり、病気になると、家を放置⇒草が生え放題⇒猫の巣になる⇒隣の人が悲鳴を上げるといった流れになる。そうなる前に話をするが、我々が話すと「所詮金儲けだろう」と言われることが多い。ご近所からこういう声があるといってもうるさいと言われ、それ以上は入り込めない。
- 家を置いておいても、固定資産税を払うくらいだから、解体するにしてもそんなに費用を払いたくないといった考えの人が多い。相続の取り分がいくらになるかで揉めるケースが多い。
- 解体や売却等に至るまでの過程（解体・処分・荷物の片付けなど）は、1円にもならず、出費ばかりな

ので、実行に移されない。

- 更地になって、放置していることについては、文句を言う人はいない。家や植栽、庭木があることに対してクレームがある。
- 事故物件になると売れないと言われる。そうなった場合、十中八九、解体することで、売却できる。そこまでしないと売れない。
- 太宰府や大野城であれば、相続権利者が福岡県内にいることが多いので、連絡を取れば、何かしら行動に移すのではないか。
- 相談して、売却等をすれば、相談料などの費用は取り返すことができるといったことに目を付けた司法書士団体が現在動いているが、実際に相談に来ているのは富裕層ばかりである。
- 家を売ると行き先がなくなるのではないかと騙されるのではないかと怖がっている人がほとんどで、本当にお金もなく、困っている人の受け皿がない。
- 市役所に相談しても担当部署がわからない。
- 空家の問題は、自治会を中心とした狭い話なので、そこを解決しないと解決にはならない。
- お金がない人達は行き場がない。たまたま不動産会社と知り合いの場合解決することもあるが、周辺に相談できる友達も専門家もいない、子供もお金がなく面倒もみたくない、空家になるといった悪循環が起きている。

(家を手放したくない人の傾向)

- ・ 売却すると、行き場がなくなると思っている
- ・ 施設に入った人は、家が無くなると寂しいという
- ・ 家を売ったお金をどう使えばいいか、わからない
- ・ 相続権者は無関心、面倒だと思っている
- ・ 手続きが大変だし、理解できない、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）

#### ■近隣における課題

- 近所の人間にとって放置された空家が存在するのはたまらない。春先の猫は朝夜鳴いて、フンをするし、植木が生え放題であったり、虫の発生も絶えない。人の敷地なので中にも入れないし、消毒もできない。あまりにもひどいので、相続関係者に何とかしてほしいと自治会から連絡したこともあった。
- 所有者が痴呆等の病気になったとき、子供が近くにいない場合、見てくれるのは自治会しかない。しかし、自治会はあくまでも他人なので、ずっとは見れないため、近所が迷惑を被る。
- 空家のこと、独居になったり、痴呆になった場合のことを早めに考えないといけない。

#### ■立地のポテンシャル

- 太宰府市、大野城、筑紫野は、交通アクセスもあり、需要があるので、そういったことを伝えていかないといけない。

#### ■売却のケース

- 売却になれば、値段を下げれば売れないことはない。ただ、親族の方は、高値で言われることが多く、現実的に売れない。「希望価格では無理だと伝えると、しばらく住むといった回答をされる人もいる。しかし、空家になってからでは遅い。

### ■空家家の売買の状況

- 空家を改修して住まれるパターンもあるが、現在は解体7：改修3の割合が主流である。デフレの時期は、改修7：解体3となっていた。今は、新築する人が多く、更地になれば新築を求める傾向にある。今は空家を解体した方がスムーズではある。

### ■空家バンクについて

- 空家は狭い地域やコミュニティの課題であるので、全国レベルで展開しても意味がない。むしろ小さな課題を解決する必要がある。また、高齢者は顔が見えない人には警戒する（怖いと思う）傾向にあるので、顔見知りしか話をしない。

### ■空家にしないための解決策

- 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。空家（自宅）の維持管理や処分に至るプロセスを含め、そのまま放置すると苦勞するし周囲に迷惑がかかると伝える。
- 国が施策で固定資産税を上げる話があるが、更に市として、独自にそれらに対する強化が必要なのではないか。国は全国的な打ち出し方をするが、市として条例で強化するなどの対策が必要である。
- 筑紫野は民生委員がすべてローリングで1件、1件を回っている。大野城も組織があり、住人がどんな状況かを知っていたりする。空家を未然に防ぐといった意味でも効果的な方法である。
- 空家になる前に独居老人の住まいを知っておけば、空家や孤独死になるのを未然に防げる。施策や対応の打ち方もある。
- 病気（痴呆）になる前に包括等が回ると全部防げるのではないか。二人暮らしの時に関係づくりができると、一人暮らしになった段階で組織が動けるようなしくみや体制ができると良い。
- 所有者の方には元気なうちに動くように勧めている。元気な時に話をしておかないと「売れない」「貸せない」「動かせない」状況になる。
- 気軽に相談に来れるしくみや窓口が必要である。相談窓口には行政の名前があると安心する。行政に窓口があると、受け皿となる入口ができるのではないか。初めは市報やHPで一報くださいと記載するだけで良い。
- 宅建協会と連携して回るなど、一業者でなく一組織として連携する受け皿やバックアップの体制をつくれると良い。
- セーフティライン（電話）を設けると良い。寂しくなったら電話してくださいといったイメージ。浸透するまで時間はかかると思うが、それがあったから助かったといった事例があると広がる。

## 太宰府市空家等対策計画検討報告書

---

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

策定支援：ランドブレイン株式会社