

空家等の対策における課題の整理

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ことによって、空家が発生し、治安の悪化や周辺住民にも悪影響を及ぼすことにつながります。

また、住まいの所有者が将来的な住まいの使い方（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可能性が高まります。

様々な主体（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がなく、今後、空家となりうる住宅（＝空家予備軍）を把握できていないため、空家になる前からの対策を講じることができていない状況にあります。

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

中古住宅や空家に対して住まいとしての価値を見いだせていないこともあり、新築や築浅の物件を選ばれる傾向にあります。

また、住まいを供給する側に対して、気軽に相談してもらえる場（相談会や説明会等）がなく、住まいを需要する側に対して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場が設けられていない状況にあり、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。

住まいとしてだけでなく、地域コミュニティでの活用などを含めた空家活用の可能性についての価値を見いだせていないことから、空家等の増加する可能性があります。

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が発生することで、市民が安心して生活できる環境に悪影響を与えています。また、条例や制度の強化が図れなければ、危険空家の発生につながる可能性があります。

所有者が今の住まいに住めなくなった場合や住まいが空家になった際に与える影響について考える場がないため、空家になった後やなる直前から対応を考えるケースがあります。

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や行政処分による対応のほか、助成制度などによる支援があることで、解決に結び付く可能性があります。

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

空家相談窓口・バンクの設立を望む声がある中で、空家等の住まいとしての価値の確立や空家活用の可能性を整理できていないことから、空家等の資源を効果的に流通できていない状況にあります。

「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を全面に打ち出せるような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、空家の価値を高めることにつながる可能性があります。

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ます。

市場流通されない案件に対しては、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や対応をするなどの検討が必要です。

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

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りますが、現在は住まいに対する総合的な窓口の設置や終活セミナーの実施などが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対して、どのように対処していくのかを相談・指導できる環境がなく、空家等の増加につながる可能性があります。

また、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、家族間で相談し合え得る環境づくりが必要となります。

空家等対策に関する理念（案）・基本的な方針（案）

1-1. 空家等対策に関する理念(案)

空家等に関わる一人ひとりが適正管理と利活用を行い、 空家の抑制・予防を心掛け、安全で安心な居住環境の実現

空家等の適切な管理は、所有者の責務ではありますが、管理されていない状態が長期化すると、防災、衛生、防犯、景観等、周辺の生活環境にも悪影響を及ぼしかねません。

空家等の増加を抑制し、安全で安心な住環境を実現するためには、管理不全な状態を未然に防ぐために適切な予防・管理・活用を促進するとともに、著しく管理不全な空家等を改善し、場合によっては取り壊すことも視野に入れ、空家等対策に取り組むことが求められます。その際、空家の情報を把握するために、福祉の専門家（民生委員やケアマネジャー）などと連携して、既に空家となった住まいやこれから空家となりうる住まい＝空家予備軍を把握することで、空家の発生を未然に防ぐことにもつながると考えられます。

また、空家等の所有者等に対して、困りごとを把握し、適切にアドバイスや指導ができる相談体制（窓口）を充実させるとともに、今後の住まい方についても考えてもらえるような意識啓発を行い、管理不全の空家等が与える影響を認識してもらい、適切な管理・活用を進めてもらえるように、所有者等を支援する取組も求められます。

既存住宅の利活用・流通が進むことで、地域の活性化や生活機能の維持・向上につながり、良好な居住環境の確保につながることを期待されます。

こうしたことから、本市では、「空家等に関わる一人ひとりが適正管理と利活用を行い、空家の抑制・予防を心掛け、安全で安心な居住環境の実現」を基本理念とし、空家等対策をより一層推進することで、市民が安心して暮らせる居住環境の実現を目指して、各種取り組みを推進します。

1-2. 基本的な方針（案）

(1) 所有者等の意識の涵養

空家等がもたらす問題は、第一義的には所有者等が自らの責任により的確に対応することが前提となります。市としては、所有者等に対して、空家等の適正な管理や利活用の意識付けを行うことが重要であり、また、相続、転勤などにより、全ての人が空家等の所有者等となる可能性があることを知らしめることも重要となります。このため、市や民間団体と連携しながら、広く所有者等に対し啓発を行い、空家等問題だけでなく、これからの住まい（終活）に関する意識の涵養として、セミナーの開催等を行います。

(2) 地域住民・民間事業者と連携

空家等の問題は、地域の生活環境に与える影響が大きいことから、地域の問題としてとらえ、地域住民の参加のもと、市や民間事業者と連携を図り、空家等の適切な管理や利活用を推進し、安全・安心に暮らせるまちづくりを目指します。

所有者が住まいに関する困りごとが発生した場合、どこに相談して良いかわからない状況にあるため、市が中心となって、空家等の総合相談窓口を立ち上げ、民間組織や団体と連携して運営し、窓口を核としながら、相談者が専門家とすぐにつながる環境を構築していくことを目指します。また、福祉の専門家（民生委員やケアマネジャー）などと連携した体制を構築し、空家の発生を未然に防ぐことに努めます。

(3) 住まい・空家の相談体制の構築

空家等の所有者等の住まい全般の困りごとに対して、適切なアドバイスや専門家を紹介できるような総合的な相談窓口を設けていくことを検討します。所有者のみではなく、周辺に住む人（自治会等も含む）においても悩みを抱えられている傾向にあるので、気軽に相談できる環境構築を目指します。窓口を運営する際には、これらの取り組みを推進する組織を軸に地域の専門家と連携した体制づくりを行っていきます。

(4) 空家等の活用の促進

空家等になってからの期間が長期化すると建物の老朽化が進み、価値が低下し、売却や賃貸等が困難になるため、早期の段階での利活用の促進を検討します。

また、並行して「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を全面に打ち出せるような居住地としてのブランド力を高める取り組みを進めていきます。

さらに、活用の展開として、移住・定住促進に加え、地域コミュニティ拠点等としての活用も検討し、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を進めます。