

# 第1回 太宰府市空家等対策協議会

太宰府市  
都市計画課

# (1) 太宰府市空家対策協議会について

# 太宰府市空家等対策協議会とは

## 空家等対策の推進に関する特別措置法 (空家対策特別措置法)

(協議会)

第七条 市町村は、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を行うための協議会(以下この条において「協議会」という。)を組織することができる。

2 協議会は、市町村長(特別区の区長を含む。以下同じ。)のほか、地域住民、市町村の議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他の市町村長が必要と認める者をもって構成する。

3 前二項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。

## 太宰府市附属機関に関する条例

空家等対策の推進に関する特別措置法(平成26年法律第127号)第7条第1項の規定に基づき空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関すること。

# 空家等対策協議会開催予定

- 第1回
- 太宰府市の現状及び空家等対策計画について
  
- 第2回（11月開催予定）
- 空家等対策計画（案）に関する協議
  
- 第3回（2月開催予定）
- 空家等対策計画（案）の答申

# 第1回空家等対策協議会

- 太宰府市の現状
- 空家等対策計画の概要
- 太宰府市空家等の対策における課題
- 空家等対策に関する理念・基本的な方針

## (2) 太宰府市の現状

及びこれまでの取組について

# 太宰府市の取組

○空家・空き地等の適正管理に対する取組（環境部局）  
⇒独自の空家条例の制定を目指す。（～平成26年）

○空家等対策の推進に関する特別措置法の制定⇒利活用の取組に対するゆらぎ



○都市計画課への空家業務の移管 ⇒ 空家実態調査の実施（平成28年度）

地方創生加速化交付金



○空家等対策計画の策定（平成29～30年度）

地方創生推進交付金

○空家等対策協議会の組織（平成30年～ ）

○空家相談窓口の開設（平成30年～ ）

○空家バンクの検討（平成30年～）

# 太宰府市の取組

○庁内委員会

太宰府市空家対策検討会議

○参加者

経営企画課、観光推進課、防災安全課、地域コミュニティ課  
高齢者支援課、税務課、環境課、都市計画課

○開催状況

○第1回（平成28年4月25日）空家等実態調査について

○第2回（平成28年5月25日）空家等実態調査について

○第3回（平成28年8月25日）地方創生加速化交付金について

○第4回（平成29年2月20日）実態調査結果概要報告及び平成29年度の取組

○第5回（平成29年7月19日）実態調査結果報告・地方創生推進交付金

○第6回（平成30年5月18日）平成29年度の取組報告

○第7回（平成30年10月）空家等対策計画について（予定）



# 平成28年度 空家等実態調査（地方創生加速化交付金）

## 【空家等の総括】

### ○調査対象数（戸建て住宅）

20,558戸

※本市の全世帯数 31,211世帯（平成28年7月末現在）

### ○空家数

712戸（空家率3.46%）

※敷地外からの外観調査において空家と判断したもの 739戸

※2013年（平成25年）住宅・土地統計調査

全国空家数 819.6万戸（全国住宅総数6062.9万戸）

全国空家率 13.5%（5年前の調査から0.4ポイント増加）

### ○特定空家数（福岡県空家対策協議会の判定基準）

4戸

※独居世帯数 4,601世帯

※高齢者のみの世帯数 4,664世帯

※平成29年3月31日現在、高齢者支援課調べ

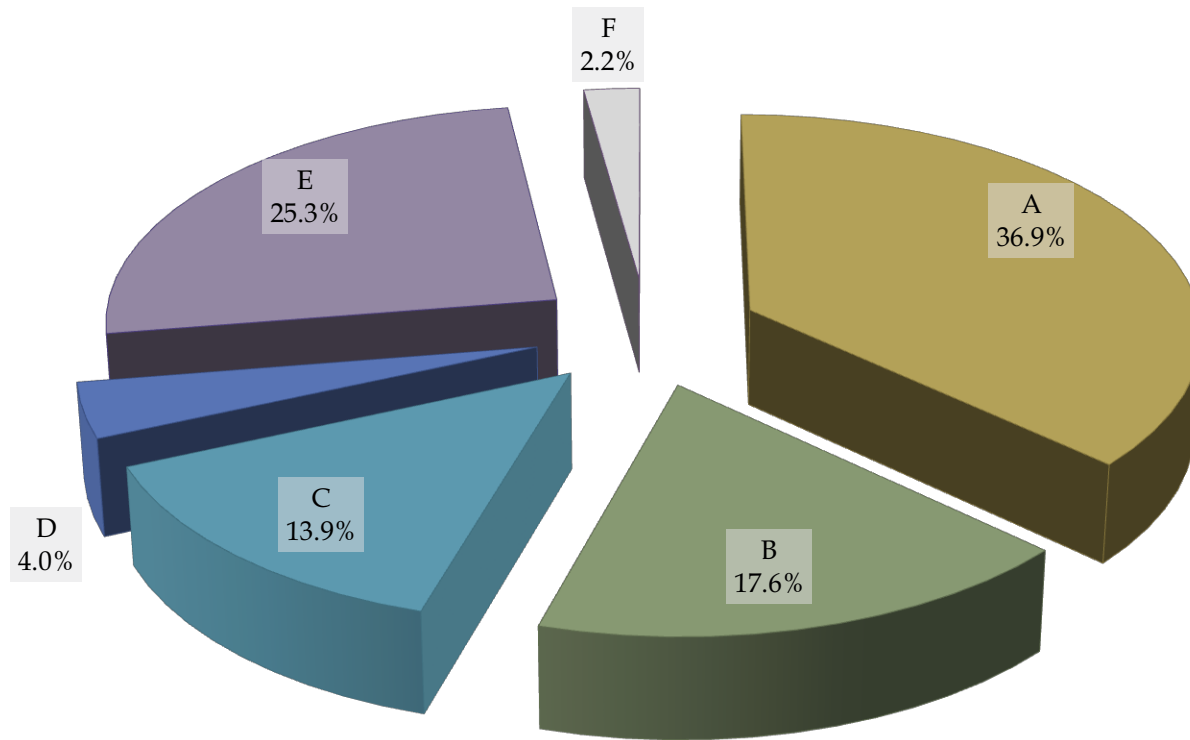
- 空家持ち主に対する意向調査

	発送件数	回答件数	回答率
総数	1,261	771	61.14%
空家	739	468	63.33%
空き地	203	108	53.20%
駐車場	320	195	60.94%

## その建物に住まなくなった時期

	住まなくなった時期	件数	備考
A	平成24年～現在	164	
B	平成10年～平成23年	103	
C	平成元年～平成9年	19	
D	昭和年間	9	
E	不明	36	
	合計	331	

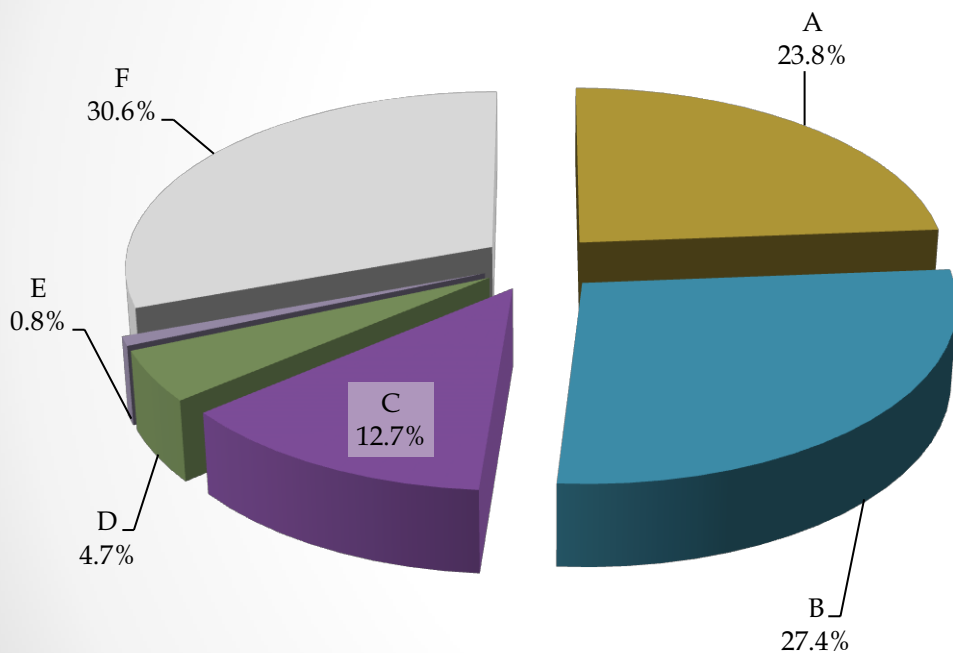
## その建物に住まなくなった理由は



A	高齢者関連
B	賃貸借関連
C	転居
D	売買
E	その他
F	無回答

# 平成28年度

対象建物の状態について、どの程度とお考えですか

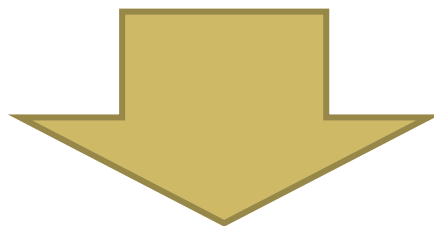


A	維持管理をきちんとしており、いつでも住める状態
B	多少の修繕を行えば住める状態である
C	劣化が進んでおり住むには大規模な修繕が必要
D	腐朽等が著しく、住むことは不可能である
E	その他
F	無回答

**「来てよし、住んでよし」推進事業**  
(地方創生推進交付金)

**将来像**

**経済ストック(不動産)が循環する  
街づくり**

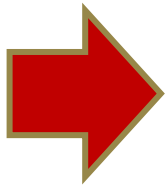


**空家・空き地が  
発生しにくい、サイクルの構築**

# 平成29年度

★高齢者が地域で暮らす  
選択肢の提供

★子育て世代が安心して  
生活できる選択肢の提供



地域  
コミュニティ  
の充実

高齢者の住宅

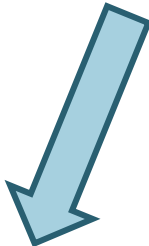


新規住民



空家

リノベーション  
マッチング  
住宅所有者の意識変革



地域コミュニティ  
移動・買い物  
住居

地域コミュニティ  
維持管理  
防犯対策

# 「来て良し、住んで良し」推進事業

## 不動産流通の促進

① 空家・空家になる可能性のある住宅



福祉分野をはじめとする幅広い相談の受付

② 「流 通」に耐えうる物件化



流 通

③ 移住・定住



# 平成29年度「来て良し、住んで良し」推進事業

(地方創生推進交付金)

## ①都市構造の検証（誘導区域の設定）

高齢者が生活しやすいエリアと若者世帯が子育てしやすいエリアの分析を行います。

## ②意向調査・分析（対策計画の策定）

平成28年度に実施した空家実態調査のアンケート分析及び追加調査の実施を行うことで、空家と確認された物件の所有者等の意向を踏まえた流通のための対策を構築します。

## ③運営組織の立ち上げ

《組織の役割》

- 将来において不安を抱える高齢者に対して、将来設計をサポートします。
- 高齢者の所有する不動産等の活用を支援します。
- ケアマネージャー、民生委員、福祉委員等と連携を図り、相互に相談者のサポートを図ります。
- 宅建事業者や住宅改装事業者等と連携を図り、相互に相談者のサポートを図ります。
- 住宅のリノベーションや賃貸・売買等を行う際に事業者等のマッチングを行います。
  - ・ 関連事業者と協議を図り、組織の構成員、組織の形態の検討を行います。
  - ・ 組織の自立に向けたビジネスモデルの構築を図ります。

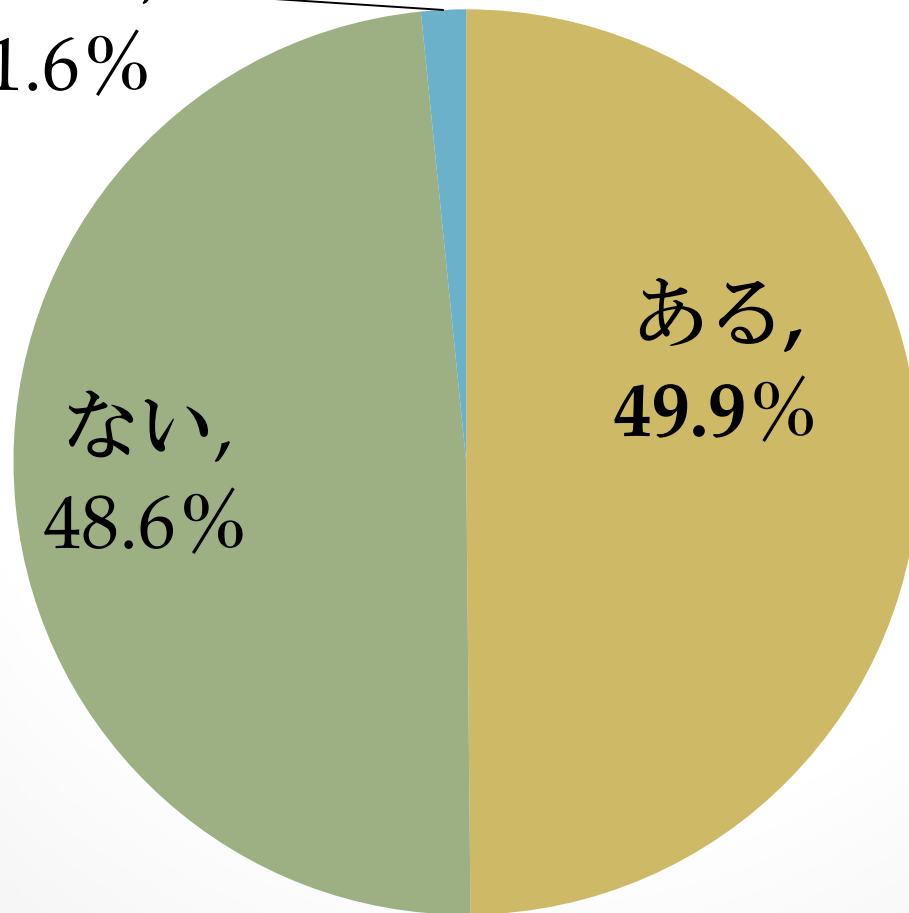
## 住宅所有者の意向調査

自宅に住まなくなった時のことを考えたことが  
(単数回答)

無回答,  
1.6%

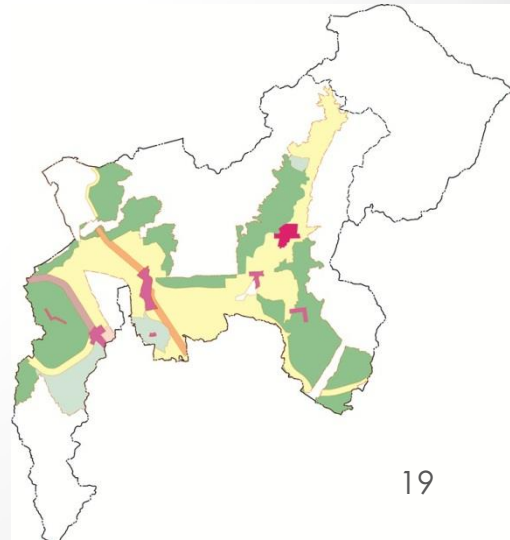
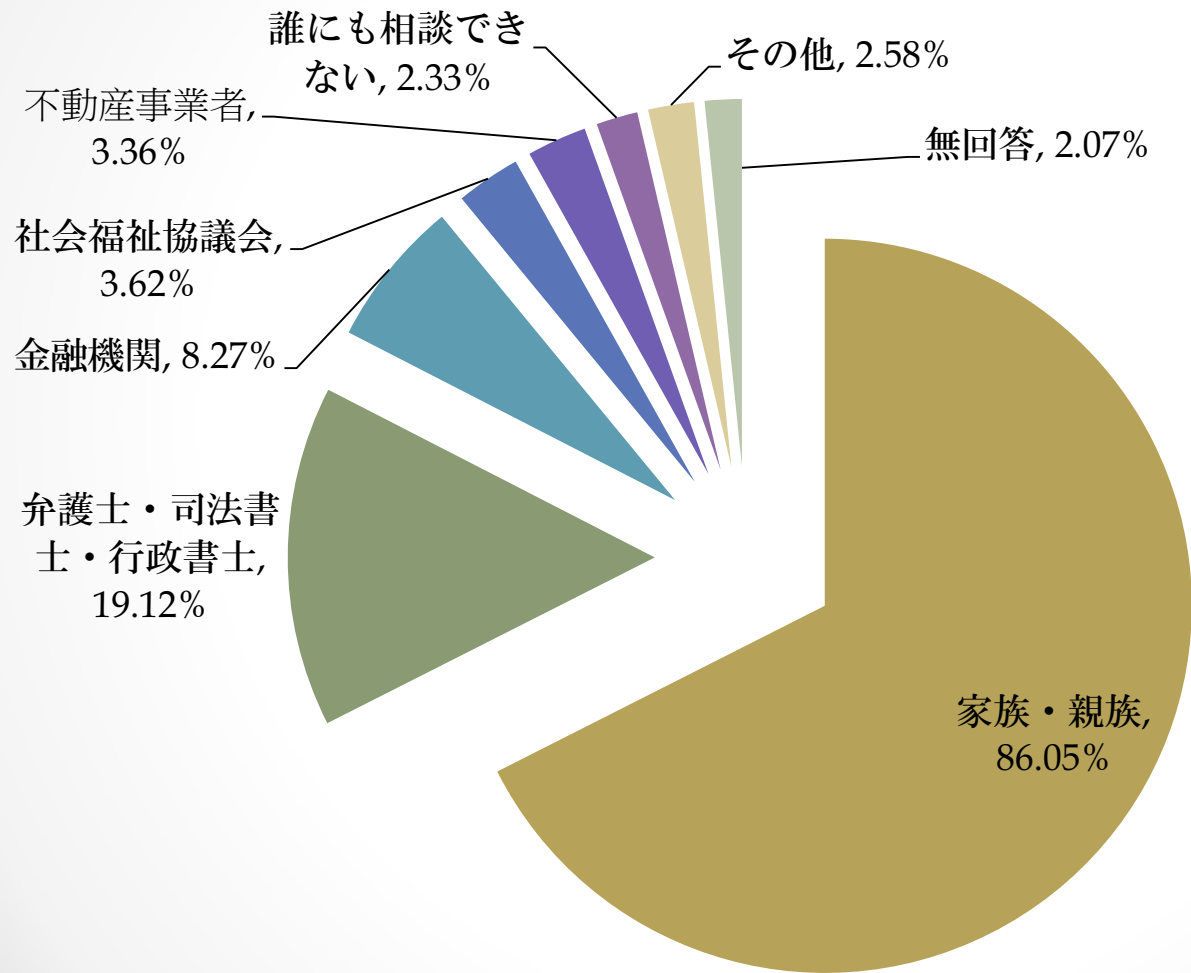
ない,  
48.6%

ある,  
49.9%



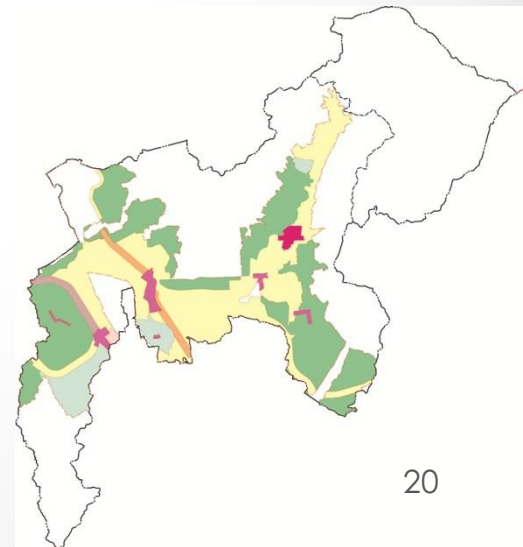
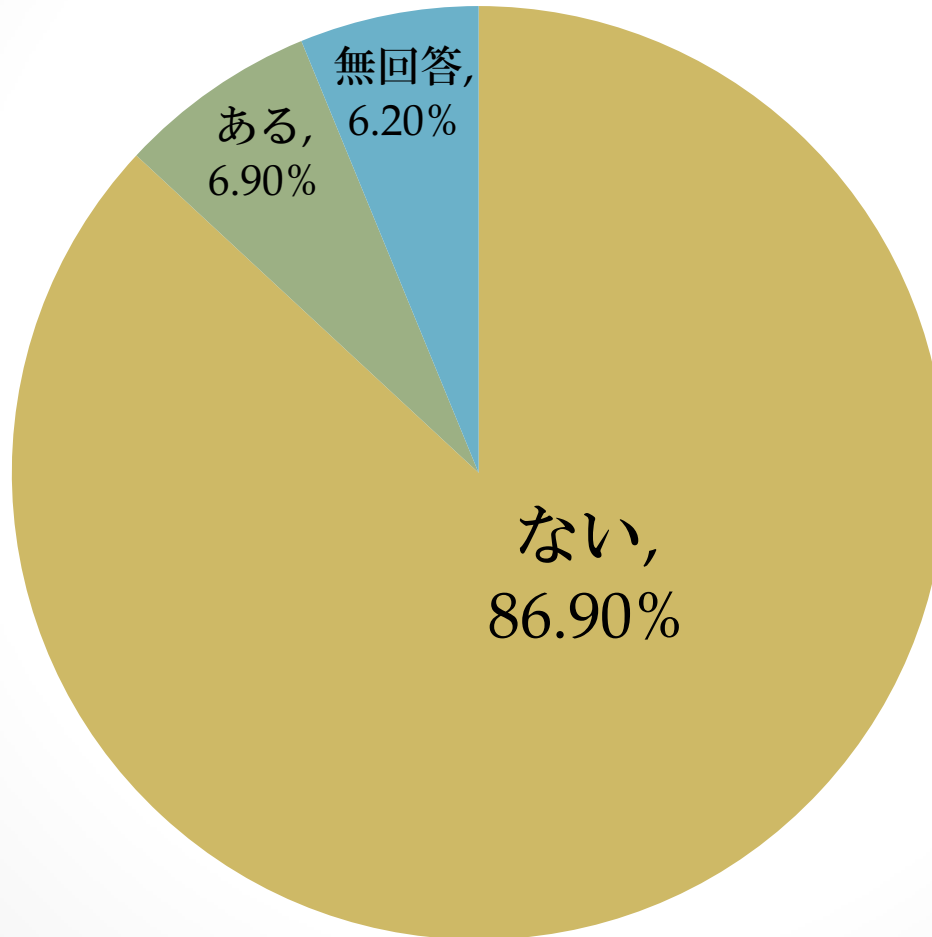
## 住宅所有者の意向調査

住まいの今後のことを誰に相談しますか（複数回答） N=387

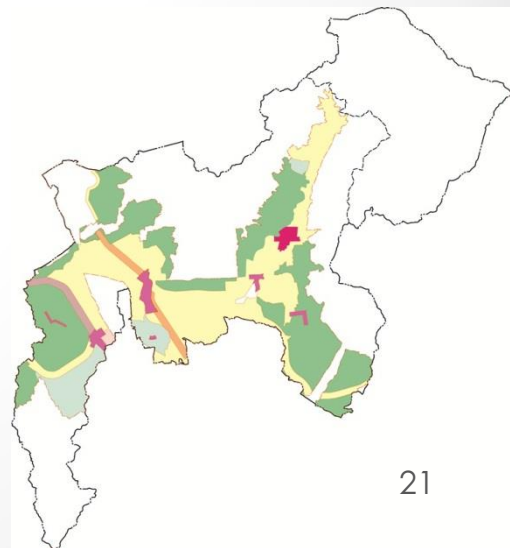
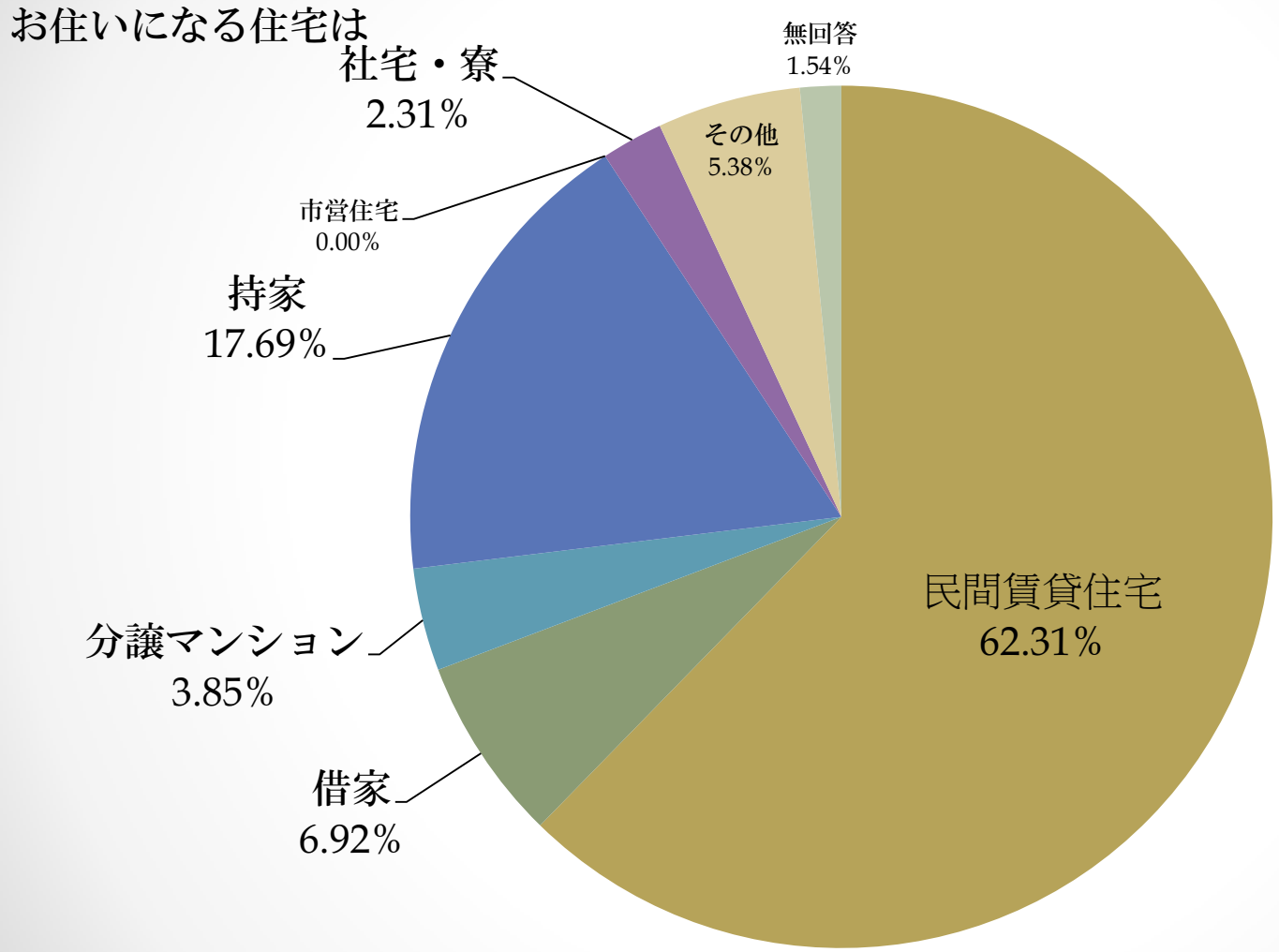


転入者アンケート

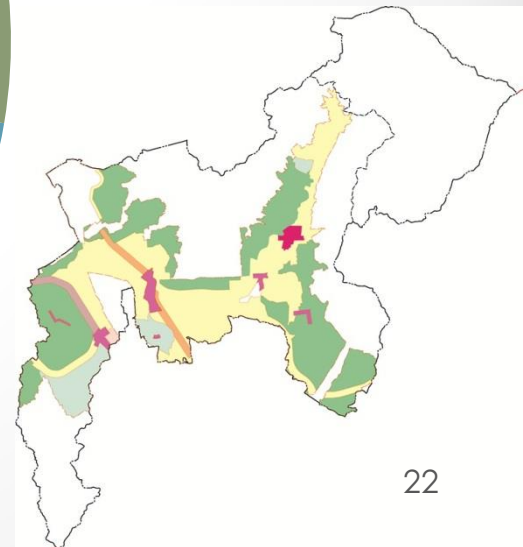
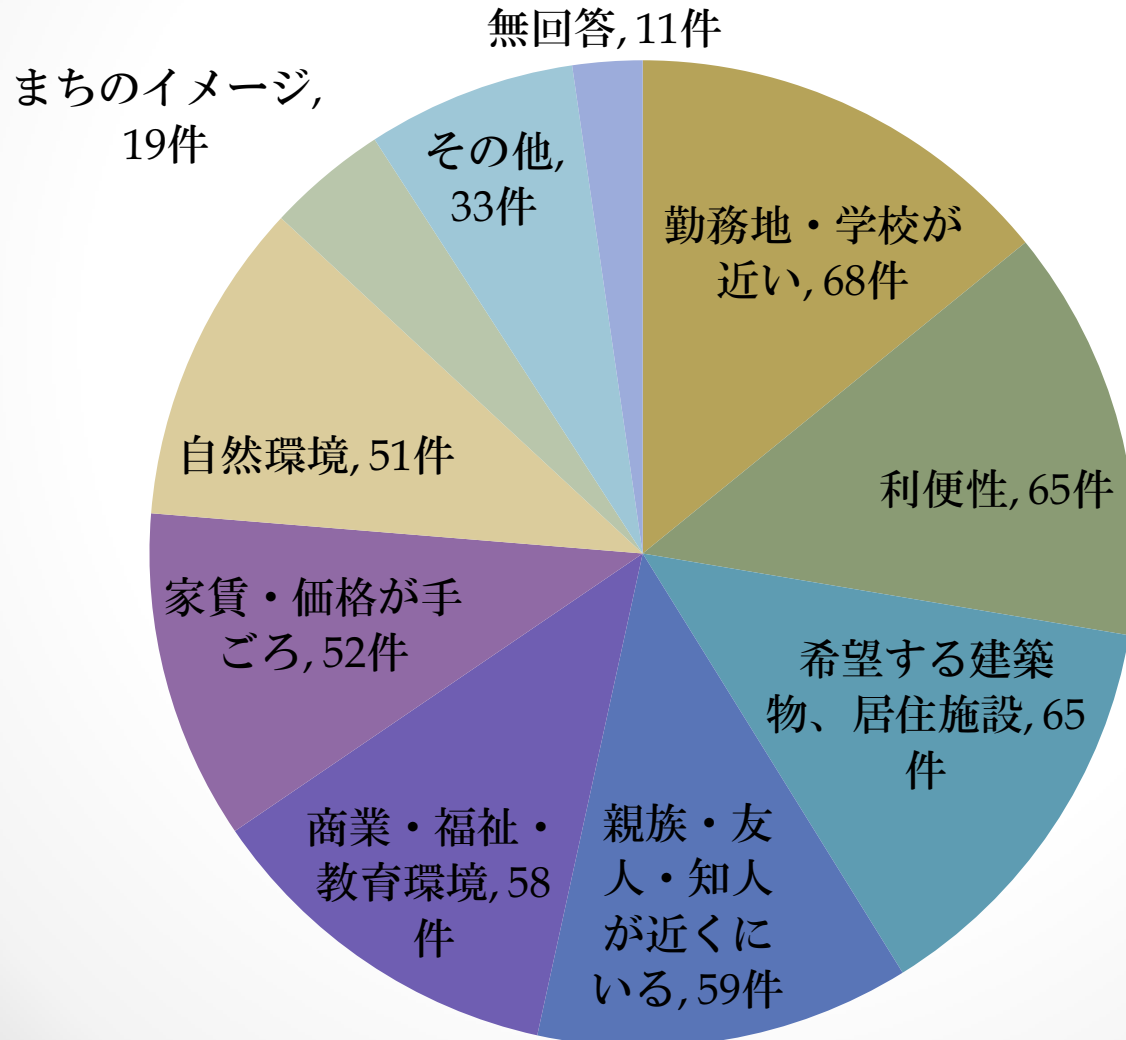
中古住宅の購入の検討したことは



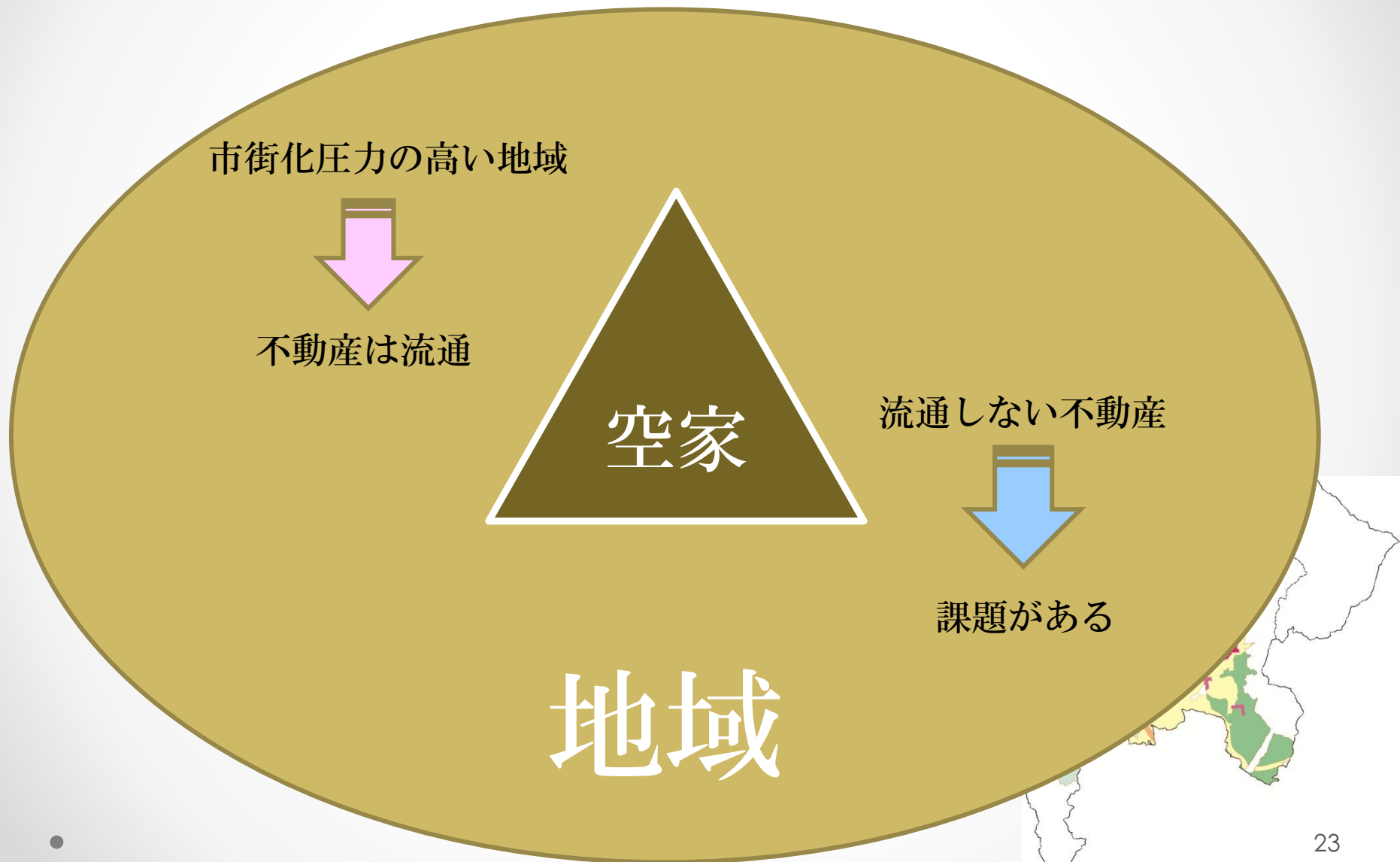
## 転入者アンケート



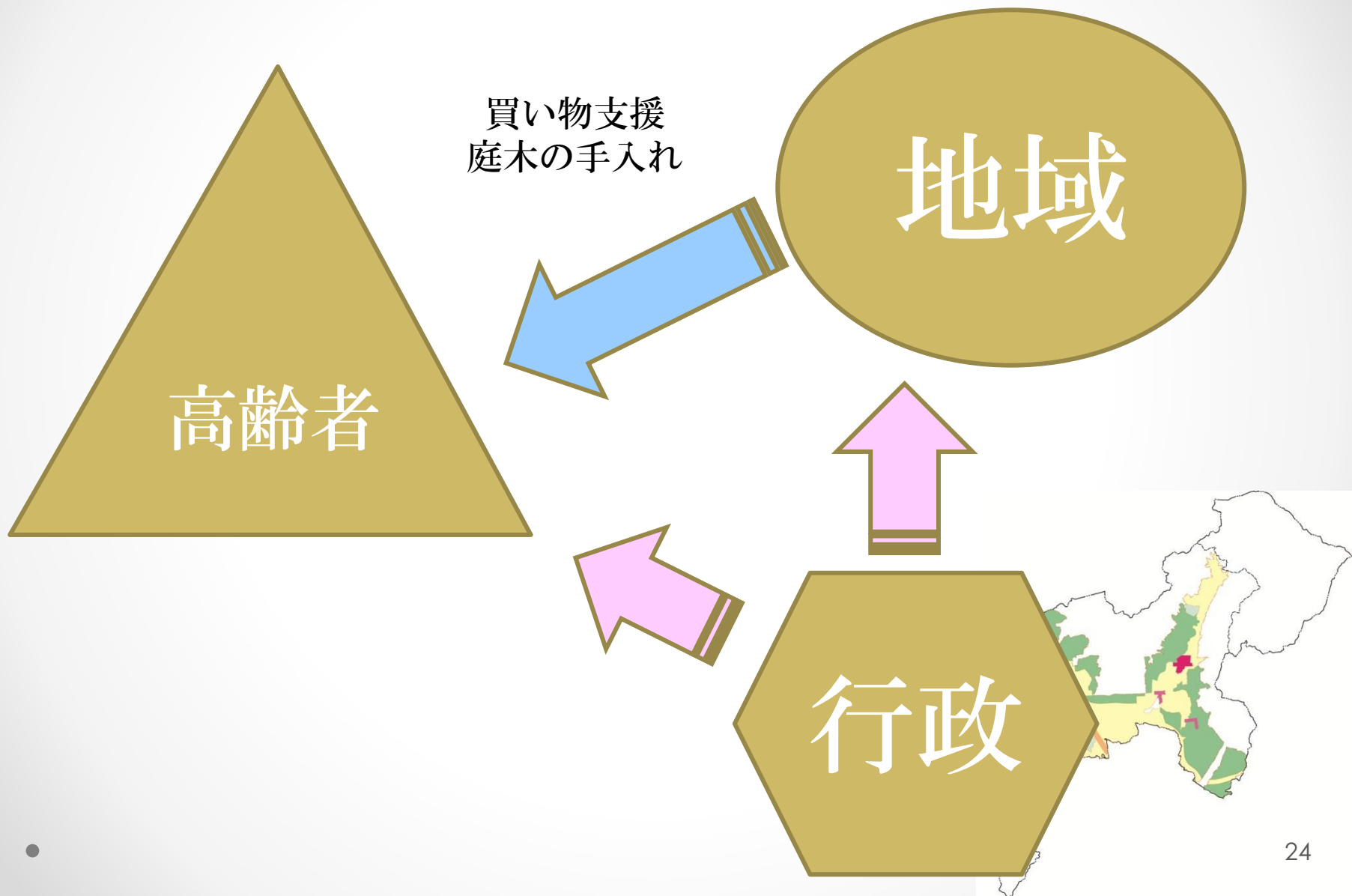
太宰府市を選んだ理由（複数回答可）



不動産事業者聴き取り調査



不動産事業者聴き取り調査





## 太宰府市の空家対策構想

### 空家対策の柱

#### ① 予防支援（運営組織の支援）

空家化を未然に防ぎ、不動産物件化。

#### ② 利活用支援（運営組織の支援）

空家の不動産物件化を行い、有効活用を促進する。

#### ③ 適正管理（空家特措法の執行）

特定空家の認定を行い、除却等の適正管理を推進する。

# 太宰府市の空家対策構想

## ○予防

○空家予防の担い手の研修・育成（平成30年～ ）

○住宅（空家）相談窓口の開設（平成30年度～ ）

○ケヤマネージャー・民生委員・福祉委員等との連携（平成30年度～ ）

## ○利活用

○有効活用推進のための支援

○空家バンクの検討・設置（平成30年～ ）

○宅建事業者等との連携体制の構築・検討（平成30年度～ ）

## ○適正管理

○空家等の所在や所有者の調査

○データベースの構築

○適切な管理の促進、有効活用

○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

## ○空家予防

### 空家が流通する物件になるためには

- 空家予防の担い手の研修・育成  
⇒住宅所有者の意識改革
- 住宅（空家）相談窓口の開設  
⇒空家になる前の不動産物件化のための支援
- 地域の専門家等との連携体制の構築・検討  
⇒不動産の流通マッチング

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きけると考えられます。

○住宅（空家）相談窓口の開設

⇒空家になる前の不動産物件化のための支援

## 住宅（空家）相談窓口の組織の母体

当初の想定：社会福祉協議会等の準公的組織



現在の方向性：民間事業者を母体とする組織

## 住宅（空家）相談窓口の組織の設置場所

庁舎内

## 住宅（空家）相談窓口の組織と自治体との関係

協定

委託契約

## (3) 空家等対策計画について

# 空家等対策協議会とは

## 空家等対策計画

第六条 市町村は、その区域内で空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、基本指針に即して、空家等に関する対策についての計画(以下「空家等対策計画」という。)を定めることができる。

2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

一 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針

二 計画期間

三 空家等の調査に関する事項

四 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項

五 空家等及び除却した空家等に係る跡地(以下「空家等の跡地」という。)の活用の促進に関する事項

六 特定空家等に対する措置(第十四条第一項の規定による助言若しくは指導、同条第二項の規定による勧告、同条第三項の規定による命令又は同条第九項若しくは第十項の規定による代執行をいう。以下同じ。)その他の特定空家等への対処に関する事項

七 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項

八 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

九 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

# 1.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

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

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

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

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

## 2.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、周辺的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。



# 3.空家等対策に関する基本的な方針（案）

## 1.所有者等の意識の涵養

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

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。

## 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。

## 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。

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。