

第2回 太宰府市空家等対策協議会

平成30年11月27日

太宰府市
都市計画課

第2回 空家等対策協議会

【議題】

- (1) 空家対策に関する理念
- (2) 空家等対策に関する基本的な方針(案)
- (3) 主体別の役割(案)
- (4) 空家等対策に関する施策(案)
- (5) 対象地区
- (6) その他
- (7) 今後の予定

(1) 空家等対策に関する理念

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目指す

- 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が期待されます。
- こうしたことから、本市では、上記の理念を掲げ、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。

(2) 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) 地域住民等との連携

- 地域住民や市内の事業者等と連携を図り、空家等の適切な管理や利活用を促進し、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。

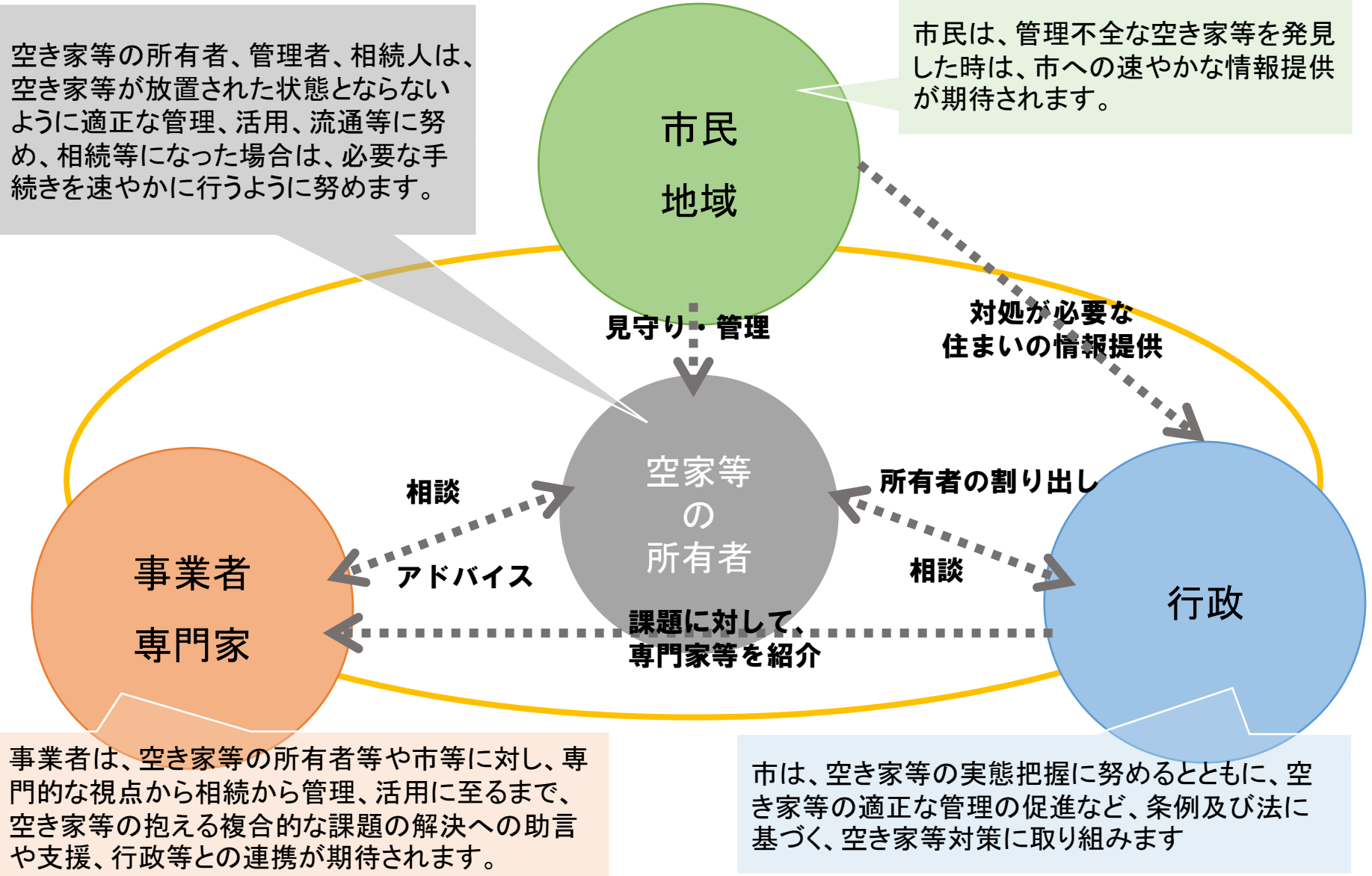
(4) 空家等の活用の促進

- 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薦めます。

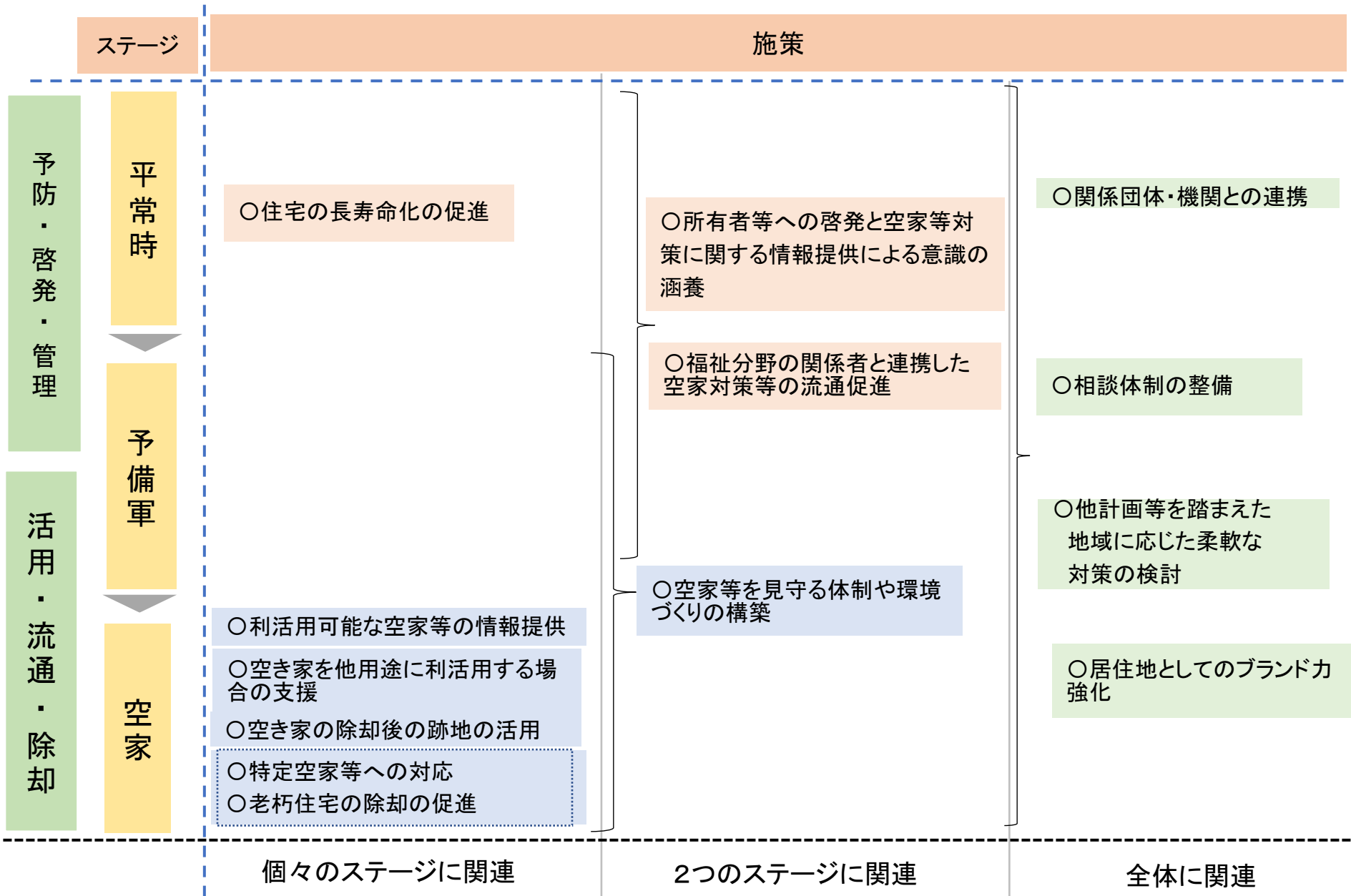
(5) 空家等の適正管理の促進と特定空家等への対応

- 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、必要な措置を適切に講じ、生活環境の保全を図ります。

(3) 主体別の役割 (案)



(4) 空家等対策における施策(案)



(4) 空家等対策における施策（案）

「空家等の適切な予防・啓発・管理の促進」

空家となる前

- 住宅の長寿命化の促進
- 所有者等への啓発と空家等対策に関する情報提供による意識の涵養
- 福祉分野の関係者と連携した空家対策等の流通促進
⇒情報提供等

空家となった後

- 空家等を見守る体制や環境づくりの構築

共通

- 相談体制等の整備

(4) 空家等対策における施策（案）

「空家等の活用（流通）の促進」

空家となった後

- 空き家を他用途に利活用する場合の支援
- 空き家の除却後の跡地の活用
- 利活用可能な空家等の情報提供

体制・環境づくり

- 他計画等を踏まえた地域に応じた柔軟な対策の検討
- 居住地としてのブランド力強化
- 関係団体・機関との連携

(4) 空家等対策 における施策 (案)

「空家等の適正管理の促進と特定空家等への対応」

空家となった後

- 特定空家等への対応
- 老朽住宅の除却の促進

(5) 対象地区

現段階で、重点対象地区は定めず、市全域を対象と考えています。

対象地区は、市町村全域とする場合のほか、一部地区を重点地区として設定することも考えられます。

以下の①～③のような手法も考えられるところです。

- ① 空家等の数や分布状況などを踏まえ、計画を重点的に推進すべき地区を“重点対象地区”として定める手法
- ② 当初計画は全域を対象とし、その後、必要に応じて“重点対象地区”を定める手法
- ③ すでに周辺の生活環境に深刻な影響を及ぼしている地区について、先行的に計画を作成し、その後、必要に応じて対象地区を拡大していく手法

なお、重点対象地区は、任意で設定するものですが、例えば、以下のような地区を設定することが考えられます。

- すでに特定空家等により深刻な状況になっている地区
- 密集市街地など、特定空家等が発生した場合に周辺住民への影響が大きい地区
- 空家等が多数存在し、エリアとして対策を進めるべき地区

(6) その他

空家施策の構築について

平成28年度⇒地方創生加速化交付金

- ◆ 空家実態調査の実施

平成29年度⇒地方創生推進交付金(平成29年度～平成31年度)

- ◆ 都市構造の検証(誘導区域の設定)
- ◆ 空家所有者の意向調査分析
- ◆ 住宅所有者の意向調査及び分析
- ◆ 転入者意向調査
- ◆ 空家予防利活用の運営組織の立ち上げ・空家相談機構の構築のための意見交換を行う場を設けます。
- ◆ 空家流通を促進するために、不動産の流通支援、住宅のリノベーション支援、高齢者の将来生活設計、相続財産等の相談等の窓口を担う組織づくりを行います(組織構築あるいは協定書の締結)。

平成30年度

- ◆ 誘導施策の検討⇒立地適正化計画の策定(都市計画審議会)
- ◆ 空家・あき地対策の構築⇒空家等対策計画の策定(空家等対策協議会)
- ◆ 空家予防利活用の運営組織の立ち上げ
- ◆ 空家予防等の情報発信の支援

平成31年度

- ◆ 居住誘導区域等の指定と周知
- ◆ 空家予防等の情報発信の支援

(6) その他

・ 太宰府市空家予防推進協議会について

地方創生推進交付金事業

「来て良し・住んで良し」推進事業の一環として
空家予防・利活用を推進運営する組織として太宰府市と協定締結

◆ 協議会の目的

太宰府市の住民が豊かに暮らすことを目的に、空家を含めた住まいに対する状況を勘案し、所有者等の人生に寄り添い、ライフステージに応じた支援を行うとともに、継続した相談窓口の運営や体制づくりを行う。

◆ 協議会の事業

- 住まいの相談窓口の運営
- 住まいに関する環境の保全を図る活動
- 消費者の保護を図る活動
- 相談内容に応じて空家の改修・活用等に関する事業
- 空家の担い手の育成事業

◆ 国土交通省事業「平成30年度空き家対策の担い手強化・連携モデル事業」採択

(7) 今後の予定

- ・ 2019年1月予定 第3回 協議会

○検討内容

- ・ 本計画の最終確認
- ・ 本計画の答申

などを予定