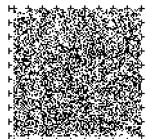


久留米市空家等対策計画



平成 31 年 3 月

久留米市



はじめに

全国的に、空家の増加とともに放置された空家が問題化しています。

本市においても空家問題が生じており、これまで、空家の適切な管理を定めた「久留米市空き家及び老朽危険家屋等の適正管理に関する条例」や、良好な空家を賃貸・売買市場に流通させる「久留米市空き家情報バンク」など、所有者の皆さまによる適切な管理を促すための対策を進めてきました。

平成27年5月に、「空家等対策の推進に関する特別措置法」が全面施行されたことで、空家対策はさらに注目されています。本市では、今後も空家対策を進めるために、それらと法律との関係を整理しました。この「久留米市空家等対策計画」は、空家に関する考え方をまとめた基本計画であるとともに、法律に基づき、特定空家等（適切な管理が行われず、倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある空家等）に対する取り組みを示しています。

（注）この法律の用語に合わせ、『空き家』を『空家』と表記しています。

ただし、「久留米市空き家及び老朽家屋等の適正管理に関する条例」のように固有名称として用いられる場合は、『空き家』表記とします。

空家も大切な財産です。
適切に管理をしましょう。



くるつぱ

久留米市イメージキャラクター

■目 次

第1章 空家等対策計画の趣旨	
1. 背景	3
2. 目的	3
3. 計画の位置づけ	4
第2章 空家の現状	
1. 久留米市の空家の現状	
(1) 空家の総数	5
(2) 「その他の住宅」	8
(3) 管理状況	9
(4) 相談や苦情	11
2. 空家における課題	
(1) 所有者としての意識	12
(2) 良好な空家	12
(3) 老朽化した空家	12
(4) 相談窓口	12
第3章 空家等対策に関する基本事項	
1. <u>対策に関する基本的な方針</u>	
(1) 所有者等の意識の涵養	13
(2) 空家等の活用の促進	13
(3) 管理不全な空家等の解消の促進	13
(4) 住民からの相談に対する体制の整備	13
2. <u>計画期間</u>	14
3. <u>対象地区</u>	14
4. <u>対象とする空家等の種類</u>	14
第4章 空家等対策における取り組み	
1. <u>空家等の適切な管理の促進</u>	15
2. <u>空家等の調査</u>	
(1) 実態調査	16
(2) 所有者等意向調査	16
(3) 空家等情報の共有	16
3. <u>空家等及び跡地の活用の促進</u>	
(1) 空家等の活用	17
(2) 跡地の活用	17

4. <u>特定空家等に対する措置等及びその他の対処</u>	
(1) <u>特定空家等の判断</u>	19
(2) <u>措置の方針</u>	19
(3) <u>措置の実施</u>	19
(4) <u>その他の対処</u>	20
5. <u>住民等からの空家等に関する相談への対応</u>	21
6. <u>空家等対策の実施体制</u>	
(1) <u>庁内の実施体制</u>	22
(2) <u>外部識者の参加</u>	22
(3) <u>関係団体等との連携</u>	22
7. <u>その他空家等対策の実施に関し必要な事項</u>	
(1) <u>地域での空家等対策の検討と情報の共有</u>	23
(2) <u>他法令との連携</u>	23
(3) <u>その他関連計画に基づく空家対策</u>	23

※下線____の部分は「空家等対策の推進に関する特別措置法」に記載
されている空家等対策計画の必須事項

資料編

1. 久留米市の空家の現状	
(1) <u>空家の総数</u>	25
2. 空家等対策の推進に関する特別措置法	27
3. 久留米市空き家及び老朽家屋等の適正管理に関する条例	33

第1章 空家等対策計画の趣旨

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います。また、空家になったにもかかわらず、適切な管理が行われないまま放置されているものの中には、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。

こうした状況のもと、本市では平成25年5月に「久留米市空き家及び老朽家屋等の適正管理に関する条例」（以下、「条例」という。）を施行するなど、空家対策に取り組んできました。

一方、国は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。）を全面施行し、福岡県は法の施行に併せて「福岡県空家対策連絡協議会」を設立し、県及び県内全市町村、関係団体が一体となって空家対策の推進に向けた検討を行っています。



2. 目的

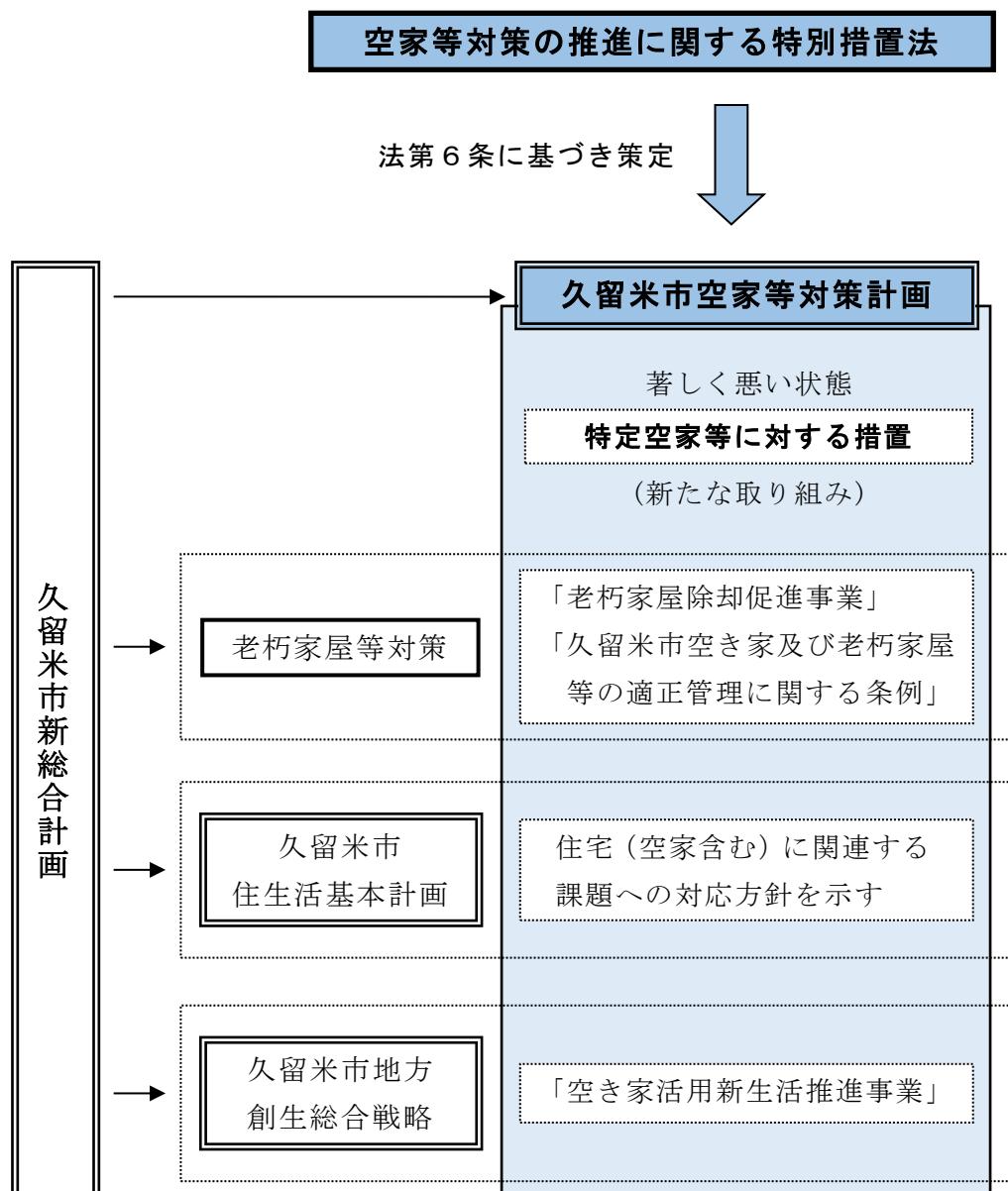
そのような背景をふまえ、本市では、市民の生命、身体及び財産を保護するとともに、良好な住環境の保全及び安全・安心なまちづくりに寄与することを目的として、「久留米市空家等対策計画」（以下、「計画」という。）を策定します。

3. 計画の位置づけ

この計画は、法第6条の規定に基づき、国が定めた基本指針に則して定めるものです。

本市では、久留米市新総合計画を上位計画とし、すでに、条例や久留米市地方創生総合戦略などに基づき、空家対策に取り組んでいます。本計画は、法の視点からあらためて本市の空家に対する基本的な考え方を示したものであり、新たな取り組みとして、法第2条第2項に規定する特定空家等について記載しています。

(計画の位置づけのイメージ)



第2章 空家の現状

1. 久留米市の空家の現状

(1) 空家の総数

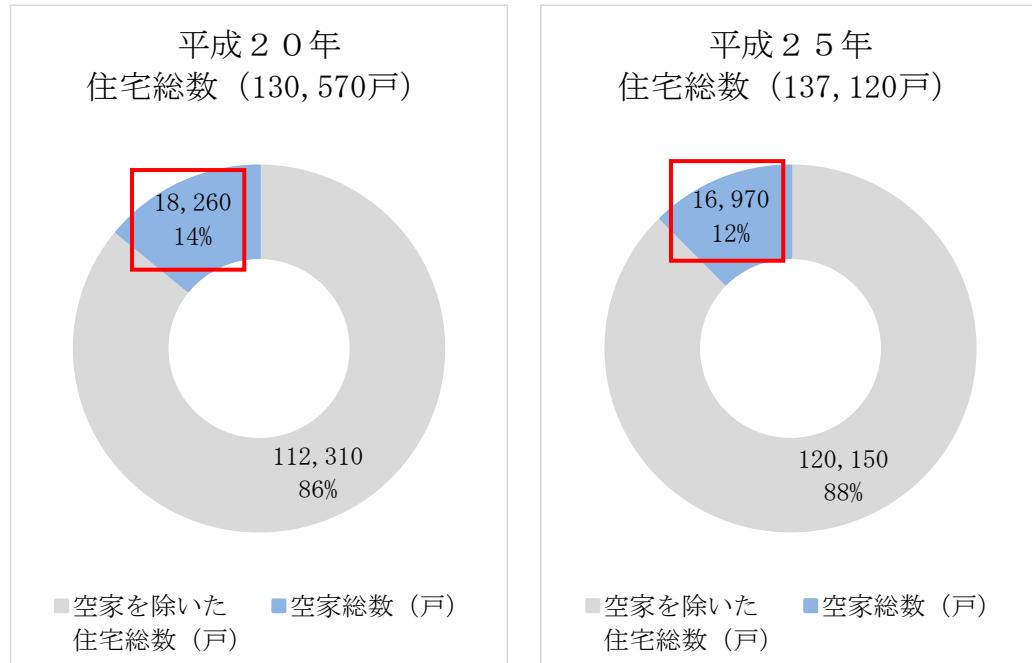
近年、社会の人口減少及び少子高齢化が進む一方で、住宅総数は増加し続けており、全国的に空家総数及び空家率は増加傾向にあります。

そのような中、総務省の住宅・土地統計調査によると、本市では、平成20年から25年にかけて、空家総数は減少し、空家率も低下しています。(表1)

しかし、空家の種類別にみると、二次的住宅や賃貸用の住宅、売却用の住宅は減少していますが、特に利用目的のない「その他の住宅」については、戸数やその割合が増加しています。(表2)

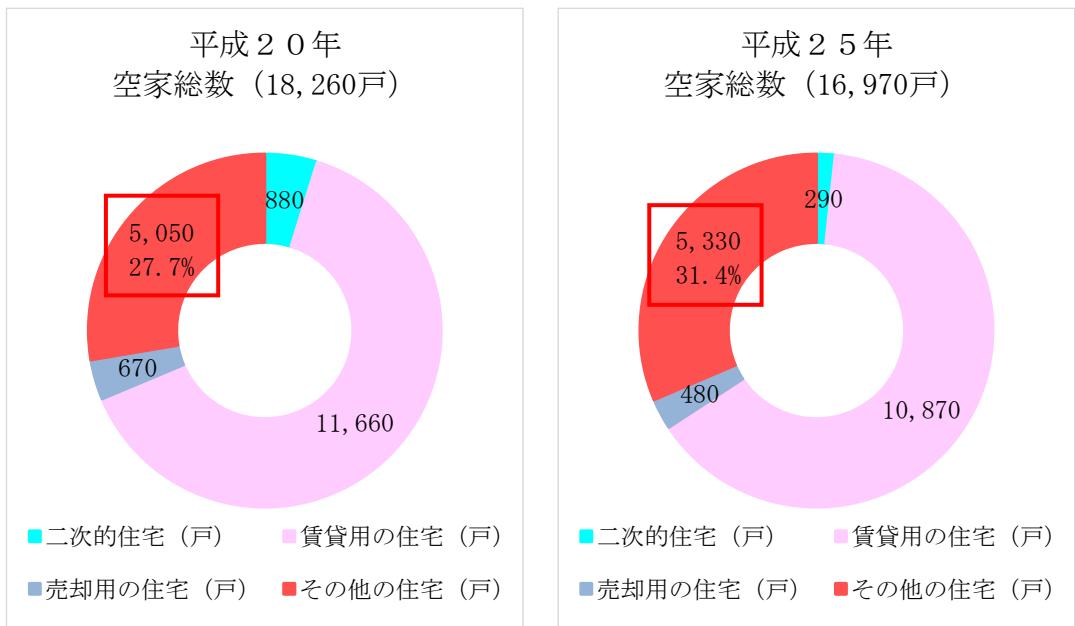
参考に、住宅数を建築年代別の割合で見ると、約30%の住宅が現在の耐震基準よりも前のものである昭和55年以前に建てられていますが、腐朽・破損した住宅について見ると、その割合が約55%と高くなっています。(表3)

(表1) 住宅総数・空家総数・空家率の増減(久留米市)



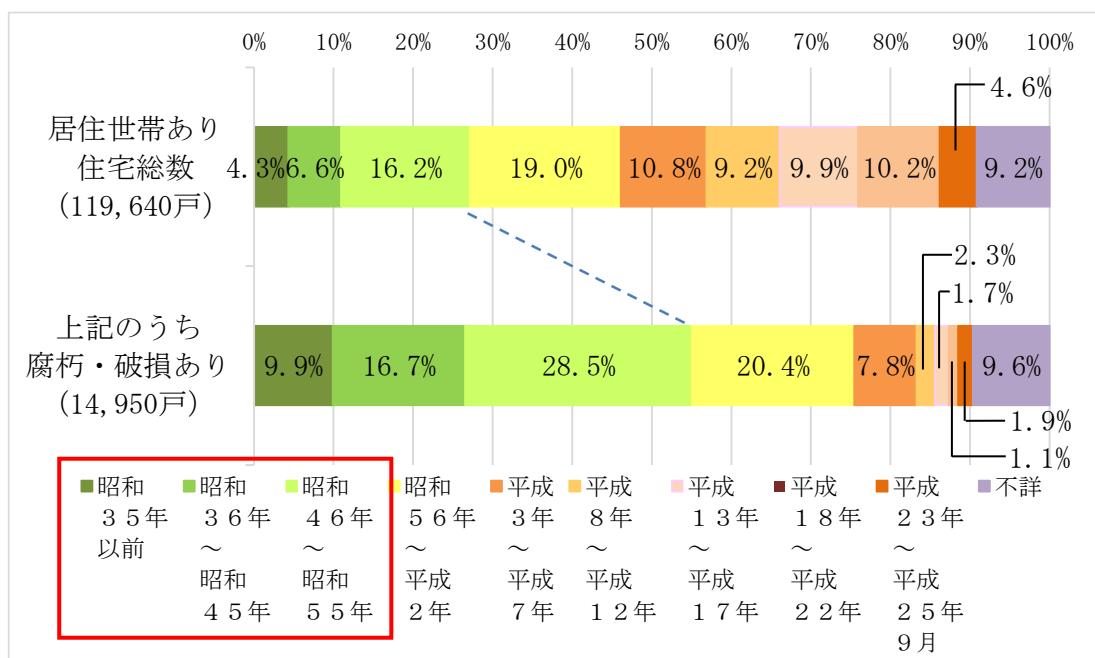
資料：平成20年・25年 住宅・土地統計調査

(表2) 空家総数のうち種類別の増減(久留米市)



資料：平成20年・25年 住宅・土地統計調査

(表3) 住宅総数のうち建築年代別の割合(久留米市)



資料：平成25年 住宅・土地統計調査

※第2章で使用している表は、推計値をもとに作成しているため、合計数が合わない場合があります。

(住宅・土地統計調査における用語について)

ふだん人が居住していない住宅を「居住世帯のない住宅」として、次のように区分しています。

1. 一時現在者のみの住宅

昼間だけ使用しているなど、そこにふだん居住している者が一人もいない住宅

2. 空家

○二次的住宅

別荘やその他のたまに寝泊りしている人がいる住宅

○賃貸用の住宅

新築・中古を問わず、賃貸のために空家になっている住宅

○売却用の住宅

新築・中古を問わず、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

3. 建築中の住宅

住宅として建築中のもので、棟上げは終わっているが、戸締りができるまでにはなっていないもの。

(住宅の種類の関係イメージ) ※()内の数字は平成25年 住宅・土地統計調査の戸数

住宅 (一戸建てや長屋建て、共同住宅など)

(137,120)

居住世帯のある住宅

(119,640)

二次的住宅

居住世帯のない住宅

(17,480)

賃貸用の住宅

一時現在者のみの住宅

売却用の住宅

空家

(16,970)

その他の住宅

建築中の住宅

(5,330)

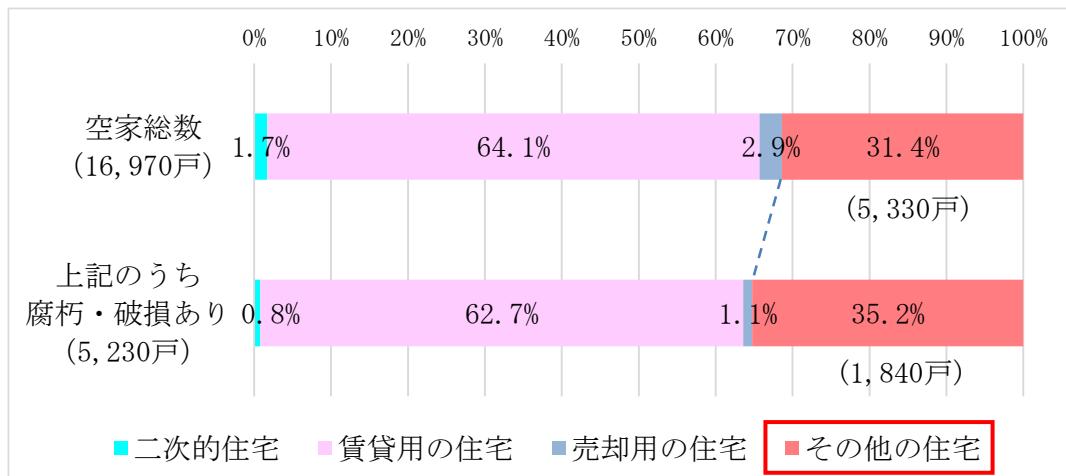
特に問題となりやすい

(2) 「その他の住宅」

一般的に、二次的住宅や賃貸用の住宅、売却用の住宅については、定期的に又は近い将来に利用されることから、所有者又は建物管理者による管理が行われますが、「その他の住宅」は、それらと比べて管理が不十分になります。いわゆる空家問題とは、こうした「その他の住宅」が放置された結果によるものが多いと言われます。

住宅・土地統計調査においても、腐朽・破損した空家について、二次的住宅や賃貸用の住宅、売却用の住宅の割合が減少していますが、「その他の住宅」の割合は増加しています。(表4)「その他の住宅」における建て方別の割合を見ると、腐朽・破損しているもののほとんどが木造の一戸建てです。(表5)

(表4) 空家に占める腐朽・破損の割合 (久留米市)



資料：平成25年 住宅・土地統計調査

(表5) 「その他の住宅」(空家) における建て方別の割合 (久留米市)



資料：平成25年 住宅・土地統計調査

(3) 管理状況

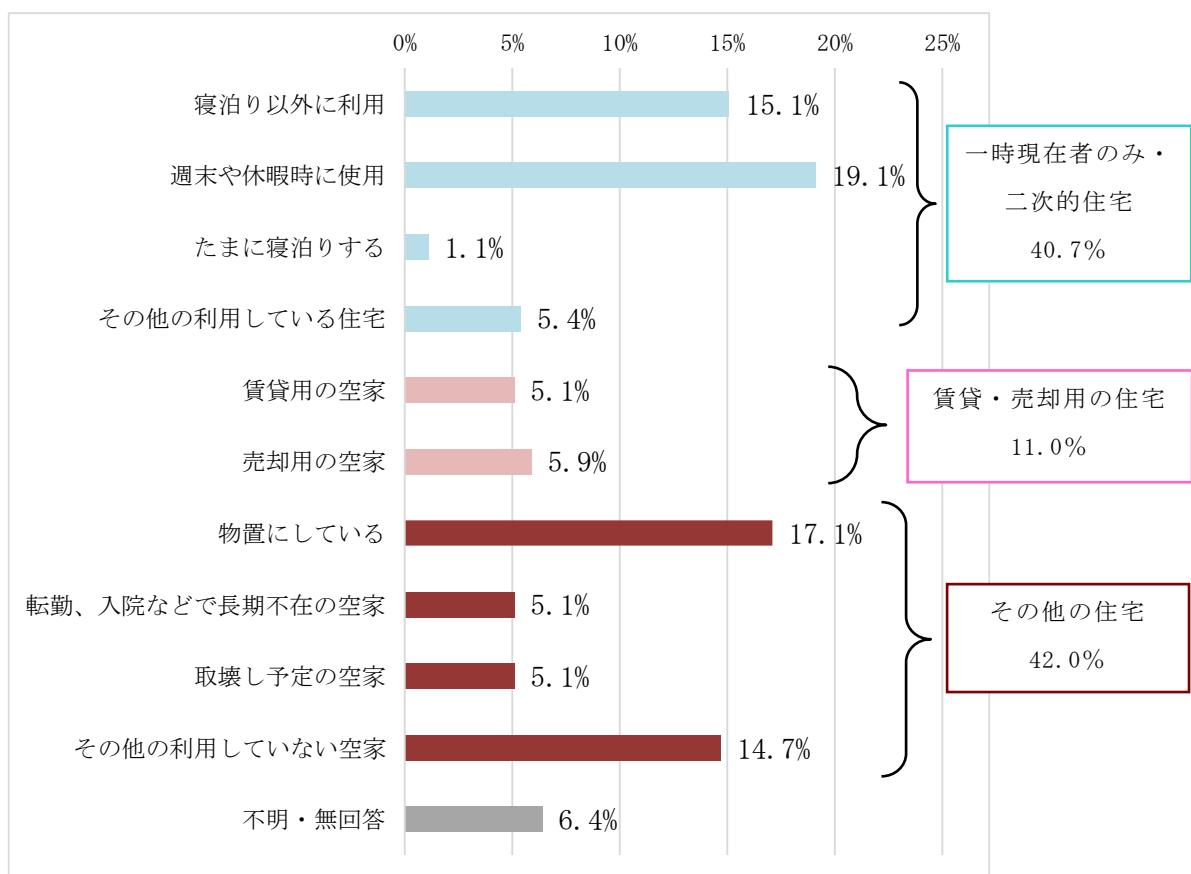
平成26年度の国土交通省による空家実態調査では、住宅を取得した経緯や管理状況等に関する調査が行われました。これは、平成25年の住宅・土地統計調査の調査対象住宅から、無作為に抽出した戸建て空家等（戸建て住宅で、居住世帯のない住宅のうち、建築中の住宅を除いたもの）の所有者等を対象としたものです。

調査対象が戸建て空家等に限定されているため、賃貸・売却用の住宅の割合が11%と低く、「その他の住宅」の割合が42%となっています。

（表6）また、住宅を取得した経緯は相続によるものが多く、全体の半数以上を占めます。（表7）主な管理者としては、所有者またはその親族によるものが約82%ですが、日常的な利用ではないため、何らかの管理をする上での障害・課題を抱えているようです。（表8・9）

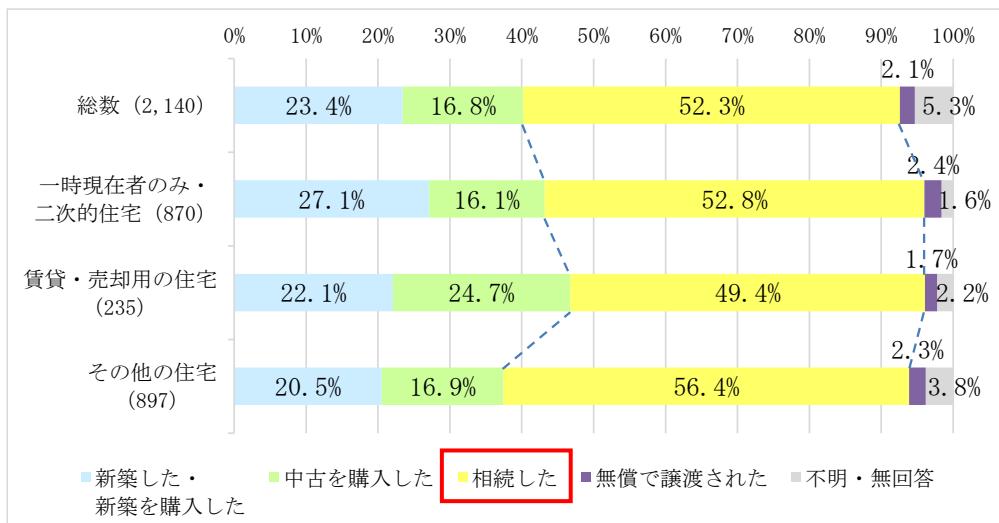
本市においても、窓口相談などの機会に所有者等から空家を取得した経緯や管理状況を調査していますが、概ね同じ傾向です。

（表6）人が住んでいない戸建て空家等の利用状況（総数2,140）



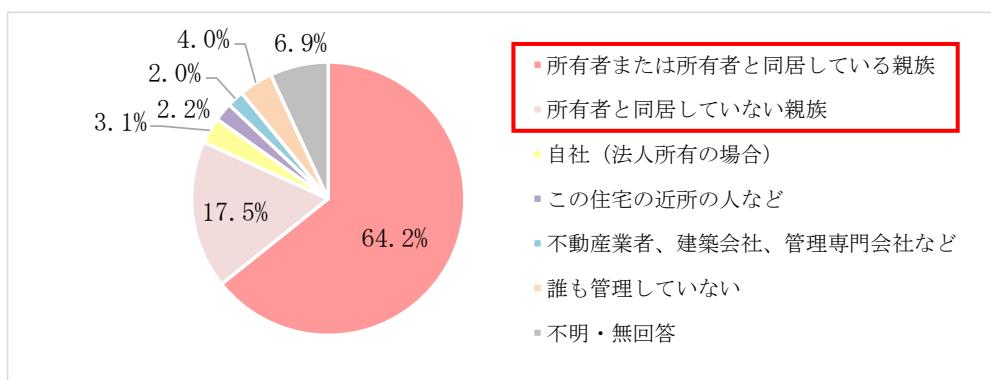
資料：平成26年空家実態調査

(表7) 住宅を取得した経緯 (総数 2,140)



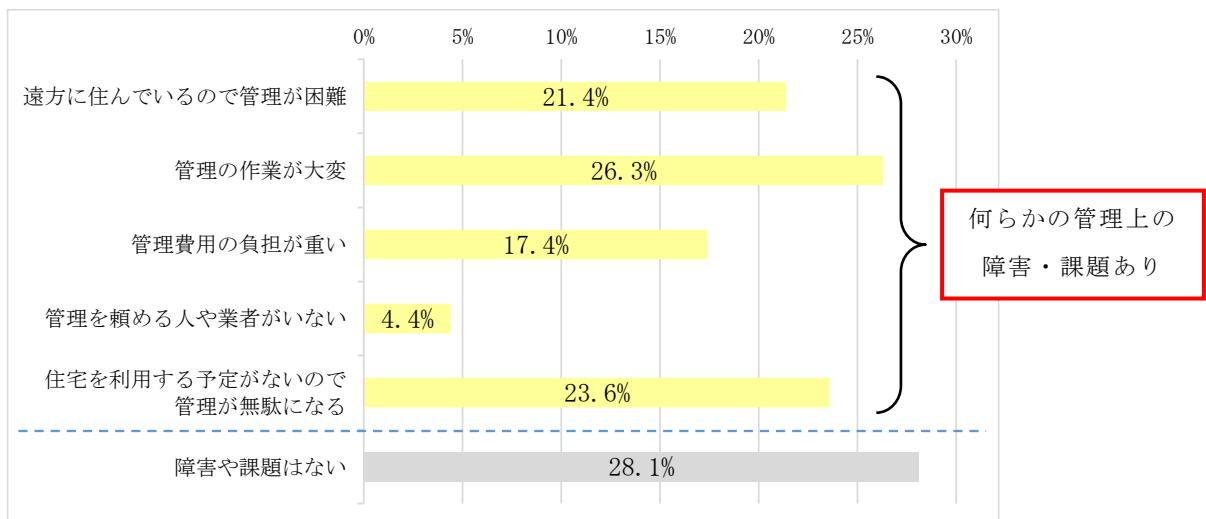
資料：平成26年空家実態調査

(表8) 主な管理者 (総数 2,140)



資料：平成26年空家実態調査

(表9) 管理をする上での障害・課題 (総数 2,140、複数回答)



資料：平成26年空家実態調査

(4) 相談や苦情

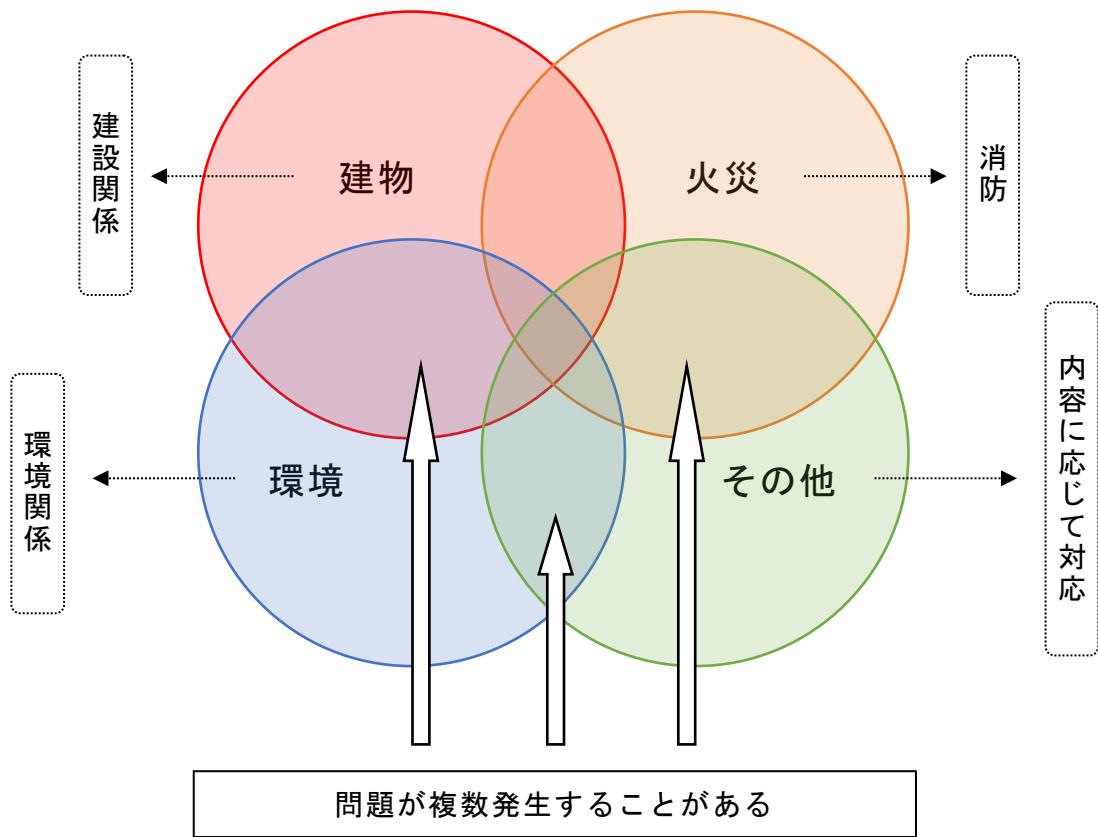
空家の問題化とともに、市や消防などの公的機関に相談や苦情が寄せられ、内容に応じて関係部署が対応しています。

このように、空家の相談や苦情の内容は多岐に渡りますが、空家1軒について複数の相談や苦情がなされることもあり、ひとつの部署だけでは対応できない場合もあります。

相談や苦情の主な内容

建物に関すること	○空家が傾いていて、倒れてこないか心配。 ○空家の瓦や外壁材が強風で飛んでくる。
環境に関すること	○空家の敷地内の樹木が道路にまで伸びて、見通しが悪い。 ○空家の敷地内の雑草が繁茂し、虫が大発生して困っている。
火災に関すること	○長い間空家になっていて、不審火が怖い。
その他 (防犯や景観など)	○空家のガラスが割れたまま放置されていて、景観を損ねているとともに、不審者が入らないか不安。 ○適切に管理するように呼びかけたいが、所有者が分からぬ。

(相談や苦情の関係性のイメージ)



2. 空家における課題

第2章の1.「久留米市の空家の現状」の内容をもとに、空家における課題を（1）～（4）の観点から分類し、具体的な事例を記載しています。

（1）所有者としての意識

- ・空家を相続する状況が発生しても、相続人が所有者であることを認識できていません。また、関係者が遠方に居住しているなどの理由で、空家の維持管理や相続登記について話し合いがなされていません。
- ・相続人の数が多い場合は、連絡を取ることが難しく、また空家の存在すら知らないこともあります、空家の処分に時間がかかります。
- ・そのまま空家を放置すれば、行政が代わりに処分してくれると誤認していることがあります。

（2）良好な空家

- ・立地や状態が良く、まだ利用できるにも関わらず、空家として放置されています。
- ・利用できる空家であっても、適切な管理を怠ると老朽化が進み、活用しようとした時には活用ができなくなっている場合があります。

（3）老朽化した空家

- ・空家を解体すると土地の固定資産税などの住宅用地特例が適用されず、税額が今よりも高くなるため、管理不全のまま放置されている場合があります。
- ・空家を補修又は除却したいという意向はあっても、その費用の捻出が難しく、放置される場合があります。
- ・放置された空家は、倒壊や瓦の飛散といった周辺環境へ悪影響を及ぼします。
- ・放置された空家は、周辺住民に不審火や不審者の不安感を与えるほか、景観の悪化などの地域の魅力を損なう要因となります。
- ・空家を除却した跡地が放置され、草木の繁茂などによる衛生上の問題を招く場合があります。

（4）相談窓口

- ・維持管理、売却又は建て替えを検討する際には、専門的な知識や情報が必要ですが、どこに相談してよいか分からぬ場合があります。
- ・周辺の放置された空家のこと困っているが、どこに相談してよいか分からぬことがあります。

第3章 空家等対策に関する基本事項

1. 対策に関する基本的な方針

(1) 所有者等の意識の涵養^{かんよう}

空家等がもたらす問題は、一義的には所有者等の責任において的確に対応すべきものであり、空家等の適切な管理や利活用について意識することが重要です。また、相続や転勤などにより、誰もが空家等の所有者となる可能性があることを認識することも重要です。そのためには、広く啓発を行い、所有者等の意識を涵養^{かんよう}します。

(2) 空家等の活用の促進

空家等対策を推進する上で、空家等が良好な状態であるうちに、今後の空家等の活用方策を検討することは、老朽化予防としても重要です。地域や民間の関係団体、不動産事業者と連携して、活用可能な空家等の流通を促す取り組みを推進します。

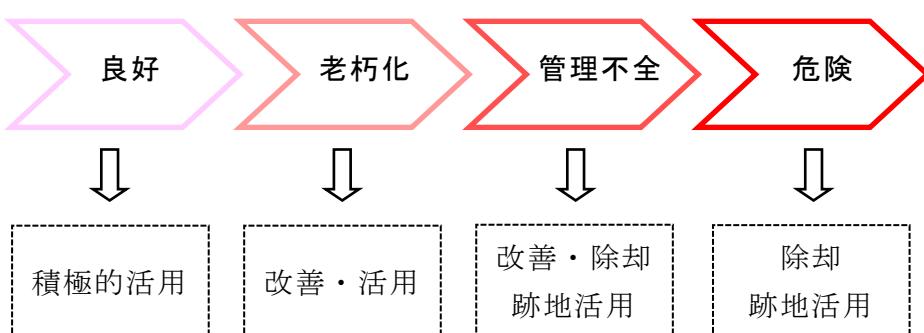
(3) 管理不全な空家等の解消の促進

老朽化し、放置された空家等は、倒壊や火災の危険性、草木の繁茂、害虫の繁殖など、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼす管理不全な状態となるため、関係部署が協力し、その解消に向けて取り組んでいきます。

(4) 住民からの相談に対する体制の整備

空家等の所有者等に対し、空家等対策に関する情報提供を行うとともに、所有者等からの空家等の利活用や維持管理、除却といった相談に迅速かつ的確に対応するため、地域や民間の関係団体と連携した相談体制を構築します。

(空家等の状態に応じた取り組みのイメージ)



2. 計画期間

計画期間は、平成31年度から平成37年度までとし、社会情勢の変化など、必要に応じて見直すものとします。

3. 対象地区

計画の対象地区は市内全域とします。

4. 対象とする空家等の種類

計画の対象とする空家等の種類は、法第2条第1項に規定する「空家等」及び法第2条第2項に規定する「特定空家等」とします。特に、住宅・土地統計調査における「その他の住宅」を中心とします。

○空家等（法第2条第1項）

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（注）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。

（注）概ね年間を通して建築物等の使用実績がないといった状況

○特定空家等（法第2条第2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

第4章 空家等対策における取り組み

1. 空家等の適切な管理の促進

空家等は個人財産であり、その適切な管理は、一義的には所有者等の責任において行うべきものであり、このことを所有者等に啓発するために、ホームページへの情報掲載や空き家相談会などを通じ、相続登記の必要性や空家等の適切な管理についての啓発に努めます。また、各種助成制度などの情報提供を行い、所有者等の維持管理を促します。

(主な制度)

「空き家情報バンク」

「空き家活用リフォーム助成」

「木造住宅耐震改修事業費補助事業」

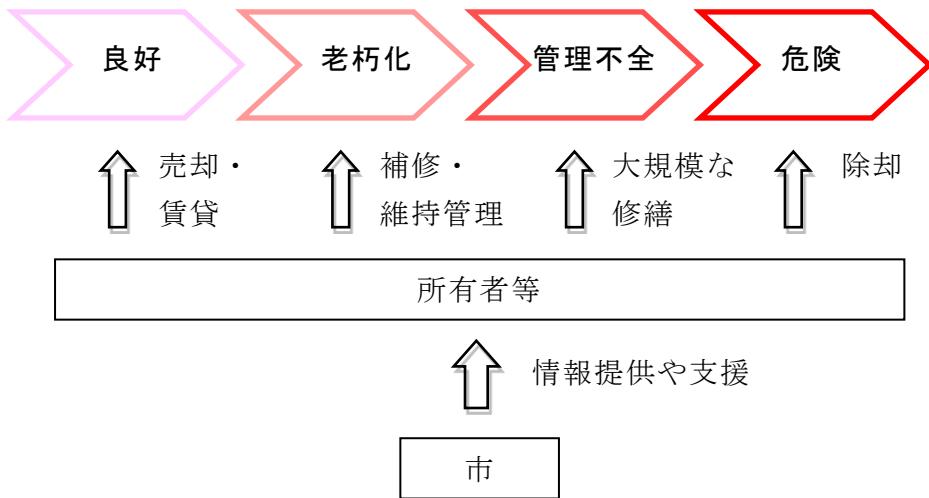
「老朽危険家屋等除却促進事業（解体補助）」

「地域提案型空き家活用事業」

(各種制度チラシの例)



(所有者等に対する情報提供や支援のイメージ)



2. 空家等の調査

所有者等による空家等の適切な管理を促進するためにも、まず空家等及び所有者等の状況把握が必要となります。その状況に応じて、所有者等へ必要な呼びかけを行います。

(1) 実態調査

空家等対策を効果的かつ効率的に実施するためには、空家等の所在やその状態等を把握することが重要であるため、対策する内容に応じた調査を実施します。なお、本市の空家数の確認については、総務省が5年ごとに実施する住宅・土地統計調査の結果を活用します。

空家等と把握したものについては、登記情報、建築計画情報、戸籍情報、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。

(2) 所有者等意向調査

所有者等が空家等をどのように活用し、又は除却等をする意向であるかについて把握することが重要であるため、必要に応じて、訪問等による聞き取りや、アンケートの送付等による意向調査を実施します。

(3) 空家等情報の共有

空家等の調査により取得した情報及び空家等対策を行うにあたり必要な情報は、関係部署で共有します。

3. 空家等及び跡地の活用の促進

(1) 空家等の活用

利用可能な空家等については、民間の関係団体や不動産事業者と連携して流通促進を図るための支援策を実施します。また、地域資源としての空家等の活用に向けた取り組みを検討します。

① 相談体制の整備

空家等の活用に関する様々な相談に対応するため、各関係団体と連携した相談体制を整備し、相談内容に応じた支援策の紹介などを行います。

② 中古住宅としての流通促進

売却等を希望する空家等の市場流通を促進するために、不動産事業者と連携して、空家等の流通や情報発信などの支援を行います。

また、空家等を改修して居住可能とするための費用の助成などの支援により、中古住宅の流通促進を図ります。

③ 地域の活動拠点等としての活用促進

住宅として活用するだけではなく、空家等の改修、整備による地域交流や地域活性化拠点としての活用を促進するため、地域が主体となった空家等活用の取り組みに対する支援策について検討します。

(2) 跡地の活用

除却以外に選択肢がない空家等であっても、その跡地については利活用できることがあるため、除却促進を図る場合は、所有者等へ跡地利用を促します。また、利活用の方針が未定の場合は、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、所有者等に対し、跡地の適切な管理を促します。

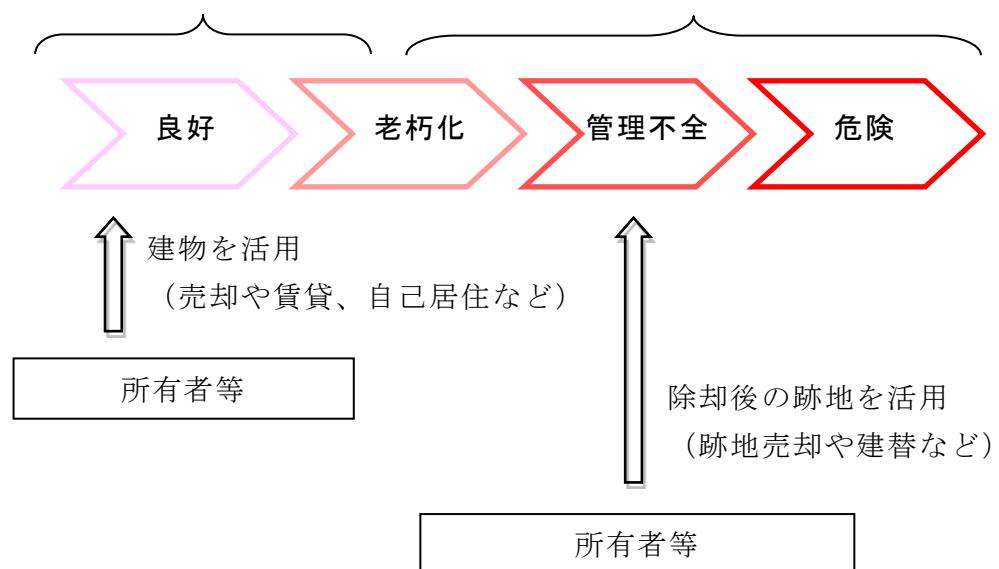
(老朽化し活用が難しい空家等の例)



(空家等の状態に応じた活用のイメージ)

- 良好な状態であるもの
- 不良箇所を補修したもの

- 修繕費用がかさむもの
- 除却以外に選択肢がないもの



4. 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、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしていることから、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。

なお、特定空家等以外の管理不全な空家等については、条例に基づく指導などを行います。

(1) 特定空家等の判断

特定空家等の判断基準については、「特定空家等の判断の参考となる基準（福岡県空家対策連絡協議会作成）」を参考にして、関係部署で協議し、外部識者にも意見を求めた上で定めます。

(2) 措置の方針

①優先度

特定空家等のうち、道路又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を優先して措置を行います。

②内容の検討

現地調査の結果に基づき、地域住民の生活環境に与えている悪影響を軽減し、かつ所有者等の負担がより少ないと考えられる措置内容を検討します。

(3) 措置の実施

①助言・指導

4 (2) ②で検討した措置を講ずるよう、所有者等に対して助言・指導を行います。

②勧告

助言・指導を行っても改善されない場合は、相当な猶予期限を定めて、改めて措置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用地特例が適用されなくなるため、所有者等にその旨を通知します。

③命令

勧告を行っても改善されない場合において、特に必要と認めるときは、相当な猶予期限を定めて、改めて措置を講ずるよう命じます。

④行政代執行

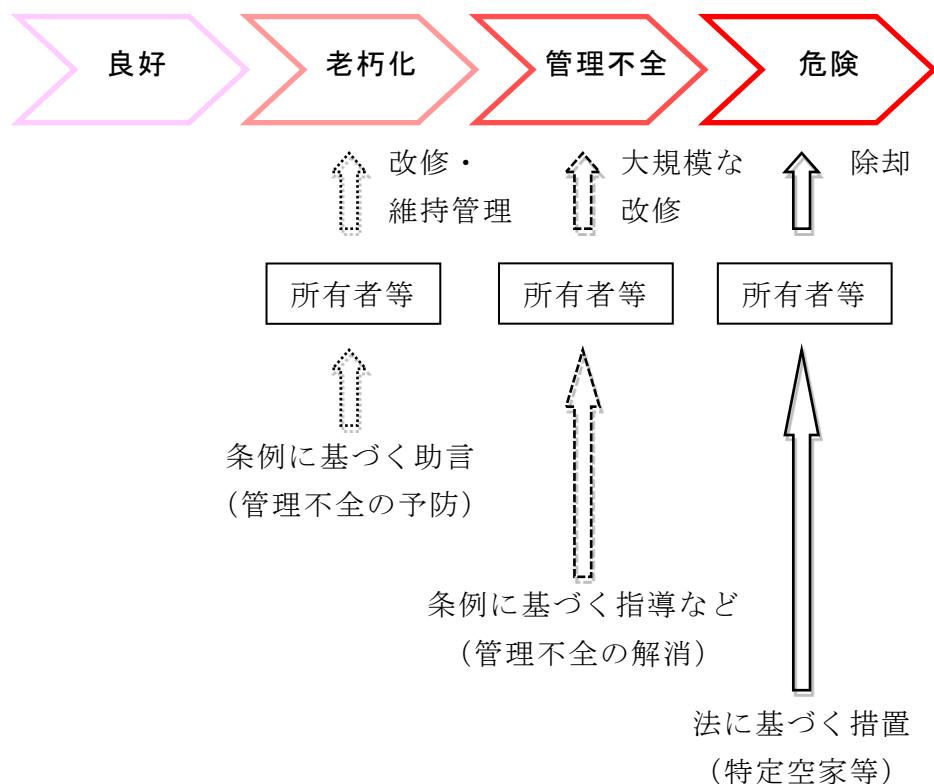
命令の措置が履行されない場合や履行しても十分でないときなどは、行政代執行法（昭和23年法律第43号）の規定に基づき、所有者等に代わり市が命令の措置を行います。

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。

(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、周辺住民への悪影響が明らかな場合は、所有者等に連絡し、応急の措置を求めます。

(空家等の状態に応じた措置のイメージ)



5. 住民等からの空家等に関する相談への対応

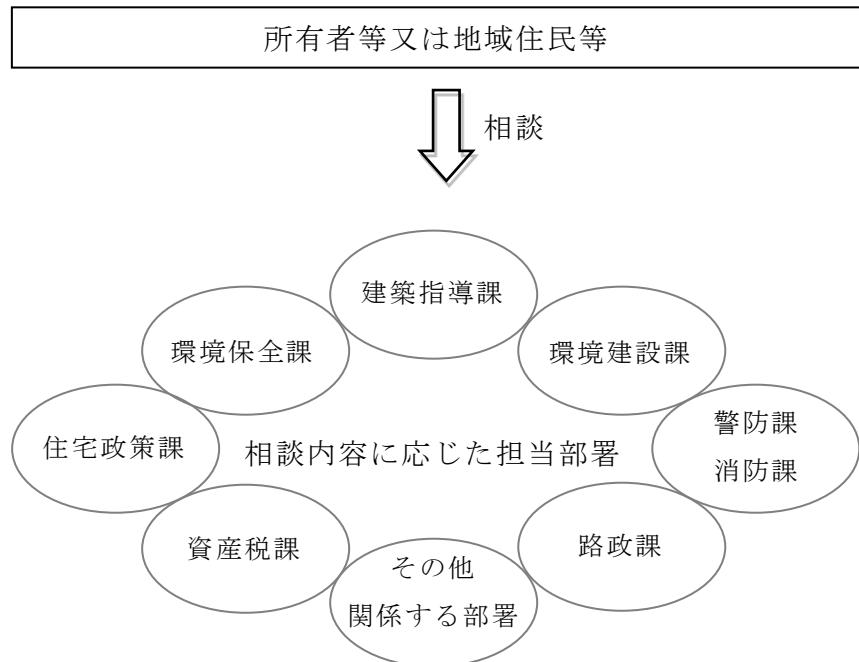
空家等の所有者等又は地域住民等からの相談内容に応じて、担当部署において相談を受け付けます。また、相談内容が多岐にわたる場合は、必要に応じて、関係する部署が連携し、対応します。

主な相談内容に対する部署

主な相談内容	担当部署
建物の保全に関すること (例: 外装材の飛散・落下、家屋の倒壊)	都市建設部 建築指導課
道路の管理に関すること (例: 道路への木枝の越境)	都市建設部 路政課 ただし、各総合支所管内は 各環境建設課
環境衛生に関すること (例: 草木の繁茂、 そ族(ネズミ類)・昆虫等の発生)	環境部 環境保全課 ただし、各総合支所管内は 各環境建設課
利活用(流通促進)に関すること	都市建設部 住宅政策課
固定資産税に関すること	市民文化部 資産税課
火災予防に関すること	久留米広域消防本部 各署 警防課・消防課

上記以外の相談内容については、必要に応じて担当部署を検討します。

(相談体制のイメージ)



6. 空家等対策の実施体制

(1) 庁内の実施体制

空家等対策の実施にあたり、意見の聴取及び協議を行うために、関係部署による会議を実施します。

(2) 外部識者の参加

関係部署のほか、有識者等の意見を空家等対策に反映するため、必要に応じて、外部識者を含めた会議を実施します。

(3) 関係団体等との連携

空家等に関する相談に適切に対応するため、必要に応じて、民間の関係団体や国・県などの公的機関との連携及び協力のもと、空家等対策に取り組みます。

(例)

○司法書士・土地家屋調査士・行政書士

相続に関する相談及び調査等

○不動産事業者

所有者の空家等利活用相談、「空き家情報バンク」の充実等

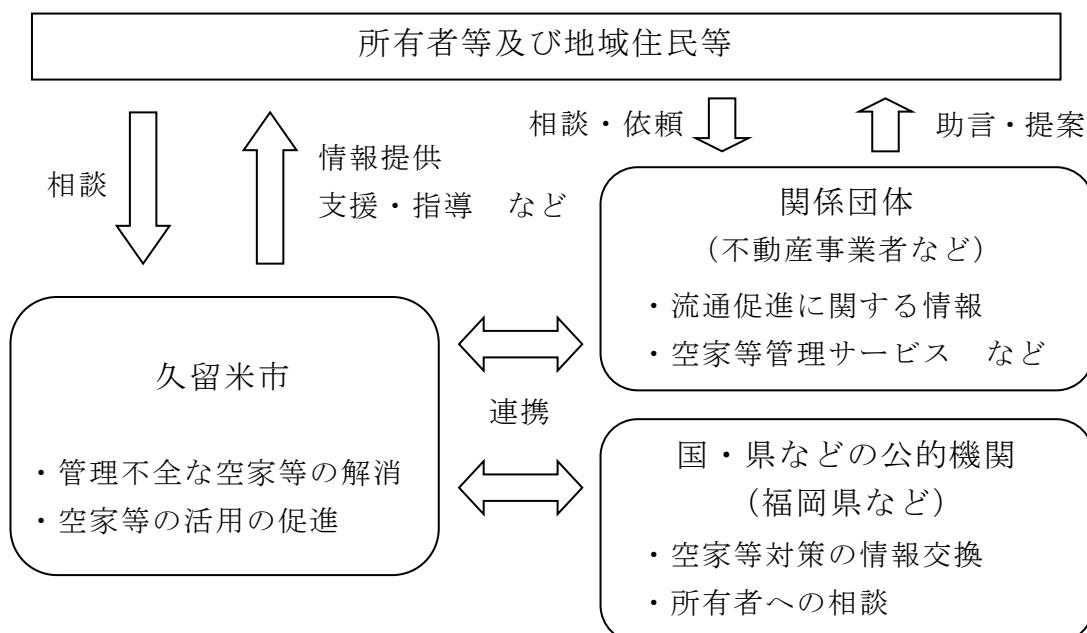
○建設事業者

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

(空家等対策の実施体制のイメージ)



7. その他空家等対策の実施に関し必要な事項

(1) 地域での空家等対策の検討と情報の共有

空家等の適切な管理は、一義的には所有者等の責任において行われるべきものですが、地域において対策を検討し、情報を共有することは有効であるため、必要に応じて検討の状況やその他の情報について、広く公開します。

(2) 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、道路法など、それぞれの法律の目的の範囲で、適切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、関係部署で共有し、密に連携を図ります。

(3) その他関連計画に基づく空家対策

この計画は、法に基づいて空家等に関する基本的な考え方をまとめたものですが、法に定める空家等に限らず広義の空家を含めて、その対策に取り組むことが重要です。そのために、本市では、法に基づく対策だけでなく、これまでの空家対策も併せて行なっていきます。

(これまでの空家対策と法に基づく空家等対策との関係性のイメージ)

