

久留米市の空き家対策について

1. 空き家の状況
2. 久留米市の空き家対策
3. 空き家に関する法整備の状況
4. 久留米市空家等実態調査
5. 空き家対策の強化

空き家問題

空き家は個人財産である一方、**管理不全状態となると防災・防犯、衛生、景観などの面で悪影響を与える外部性を有するに至るため、空き家問題は個人の問題にとどまらず地域・コミュニティの問題でもある。**

地域住民の生命・身体・財産の保護、生活環境の保全のための老朽危険空家対策や、空家等の活用のための対応が必要。

空き家の定義（空家等対策の推進に関する特別措置法）

「空家等」

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

「特定空家等」

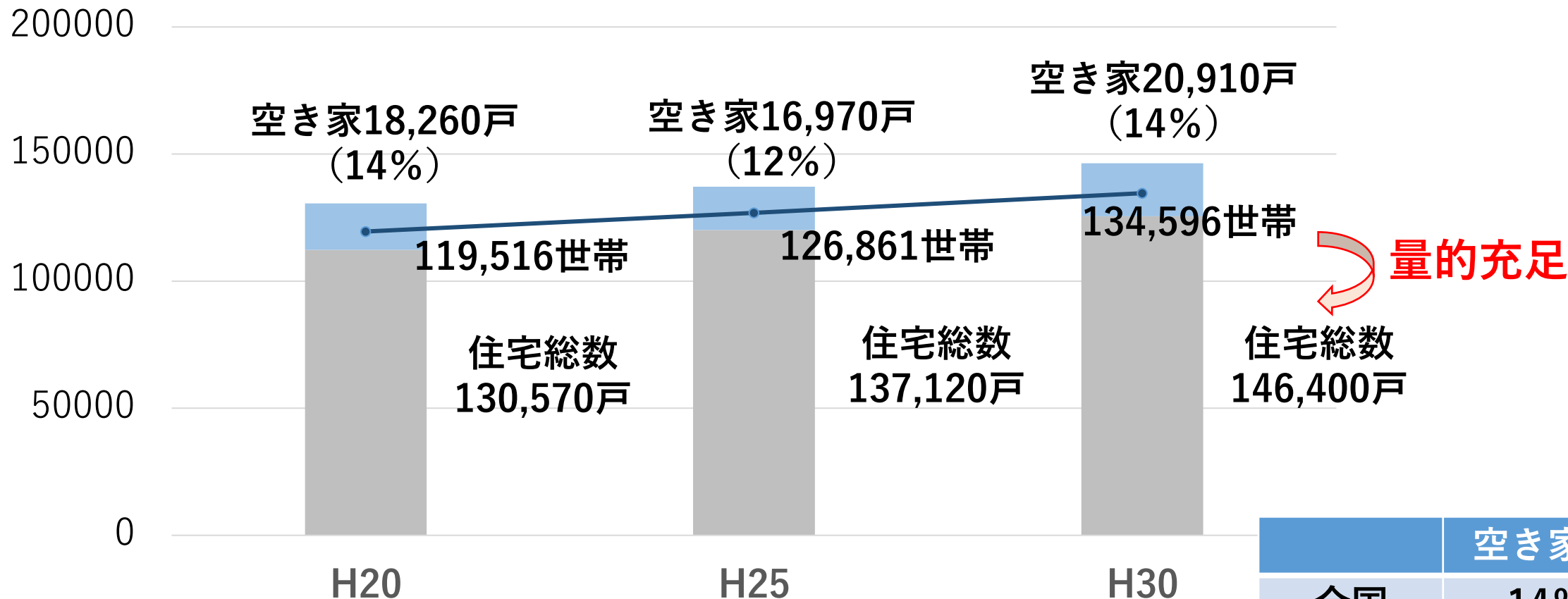
- ①**倒壊等著しく保安上危険**となるおそれのある状態
- ②**著しく衛生上有害**となるおそれのある状態
- ③適切な管理が行われないことにより**著しく景観を損なっている**状態
- ④その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

「管理不全空家等」

適切な管理が行われていないことにより**そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある**状態にある空家

1. 空き家の状況

市内住宅数・世帯数・空き家数の推移



住宅・土地統計調査

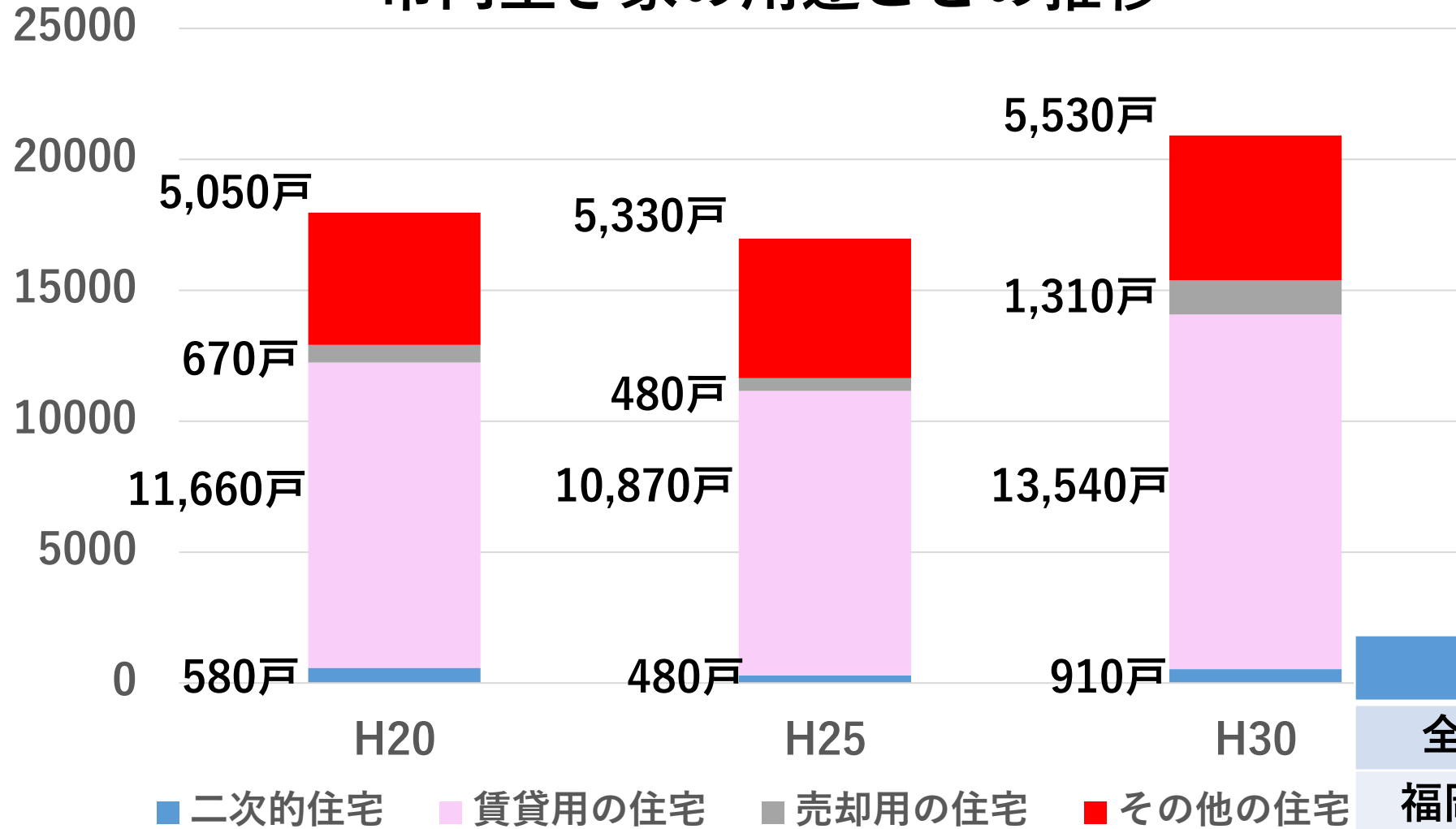
■ 空家除く ■ 空家 ● 世帯数

※世帯数：平成30年 住民基本台帳

	空き家率
全国	14%
福岡県	13%
久留米市	14%

1. 空き家の状況

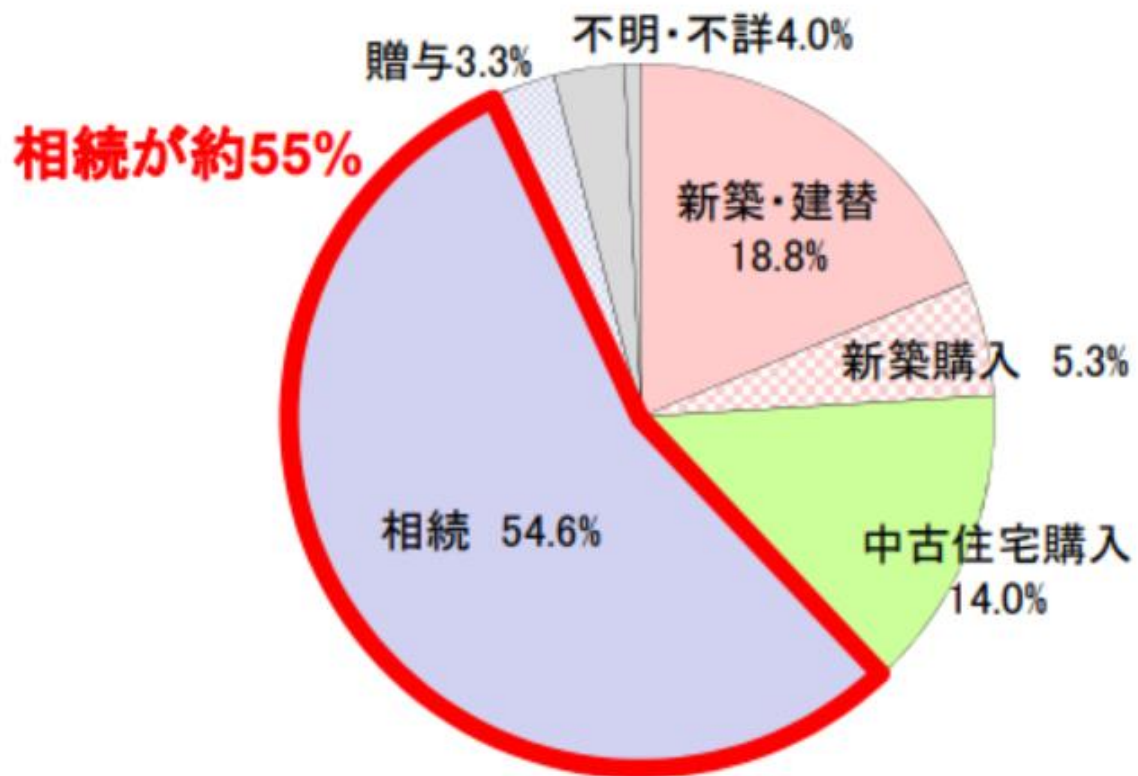
市内空き家の用途ごとの推移



	その他住宅率
全国	5.6%
福岡県	4.9%
久留米市	3.8%

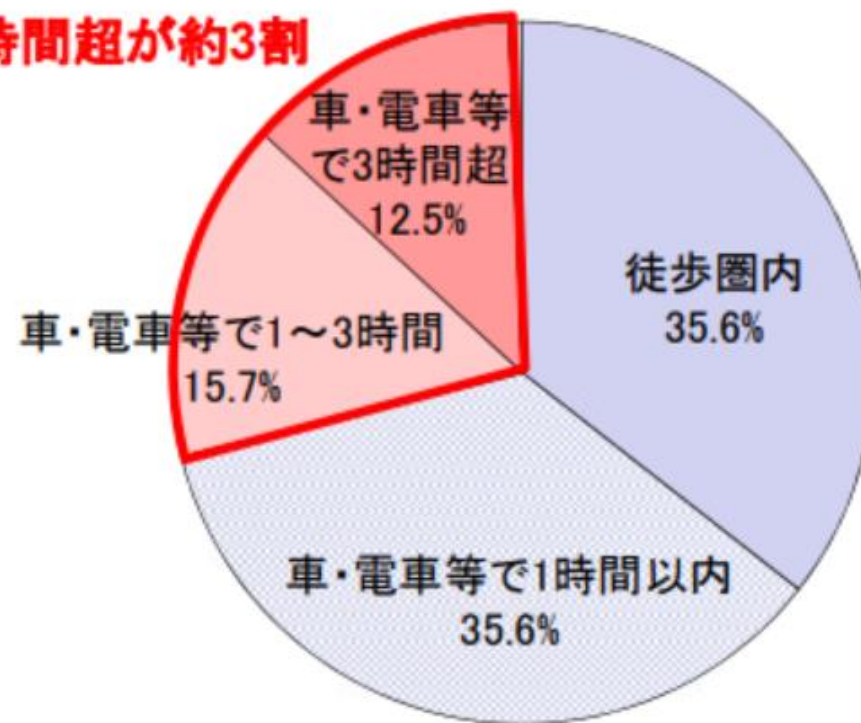
1. 空き家の状況

空き家の取得経緯



空き家所在地と所有者居住地の関係

所要1時間超が約3割

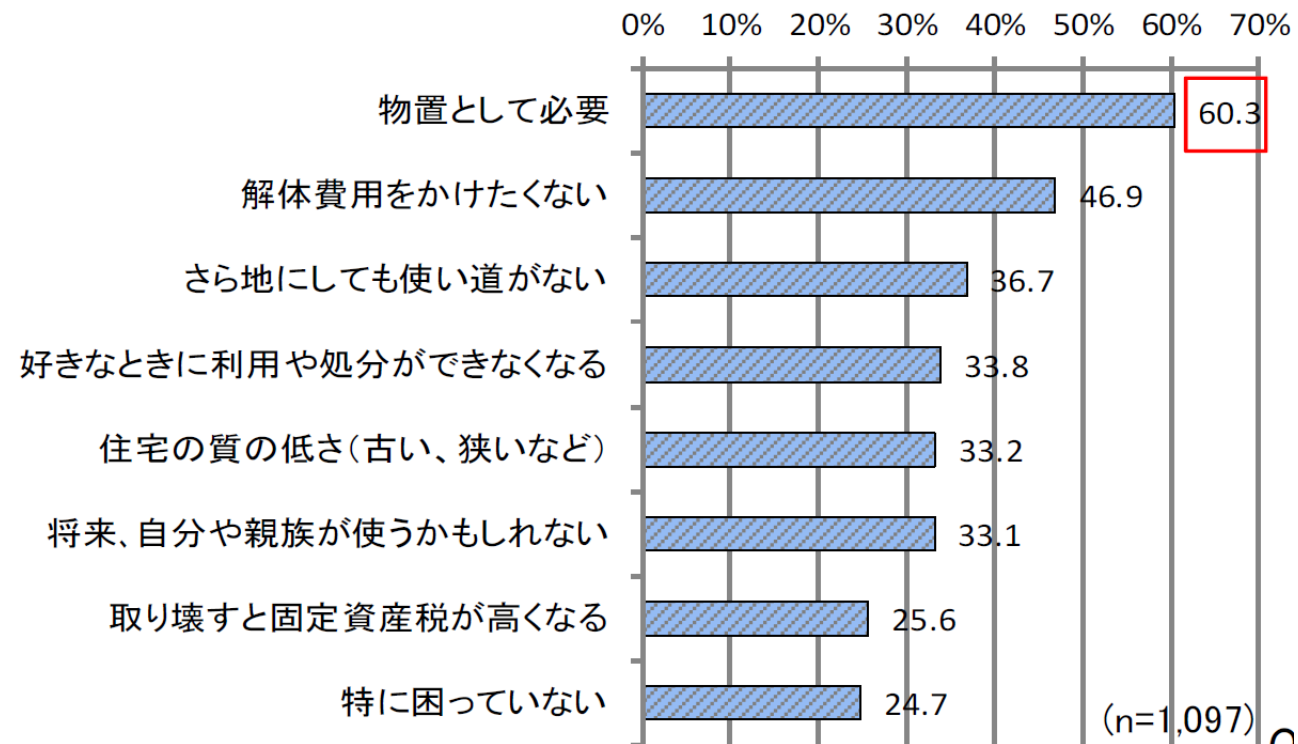


出展：令和元年住宅局「空き家所有者実態調査」

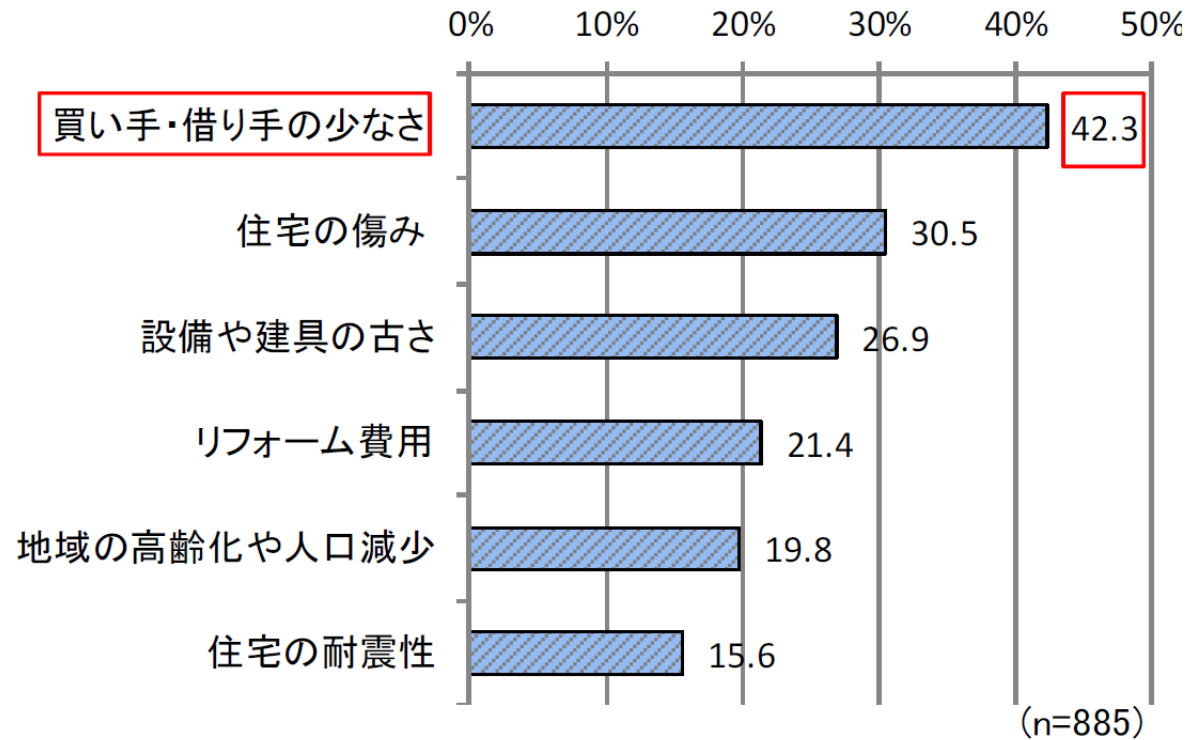
相続で取得し、所有者が遠隔地（市町村外など）に居住しているケースが多い

1. 空き家の状況

空き家にしておく理由



賃貸・売却する上での課題



出展：令和元年住宅局「空き家所有者実態調査」

特に使用する目的がなく、そのままにしている“なんとなく空き家”が増加

空家等対策の推進に関する特別措置法

久留米市空家等の適切な管理に関する条例

久留米市空家等対策計画

「空き家化の予防」「空き家の流通・活用」
「管理不全な空き家の解消」 平成31～令和7年度

◆ 空き家活用推進協議会

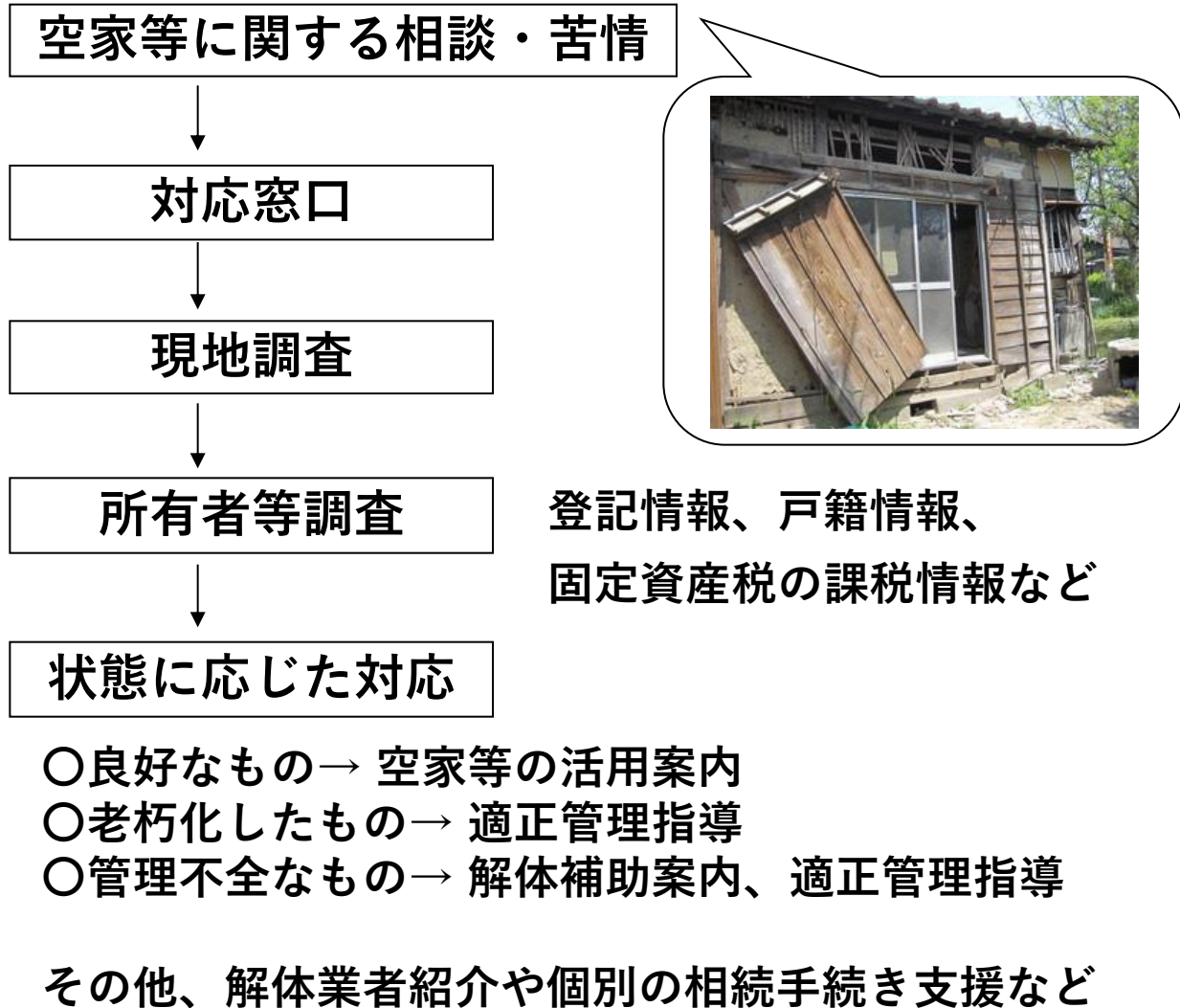
空き家の活用・流通の施策検討・実施
空き家相談会の実施

◆ 特定空家等対策審議会

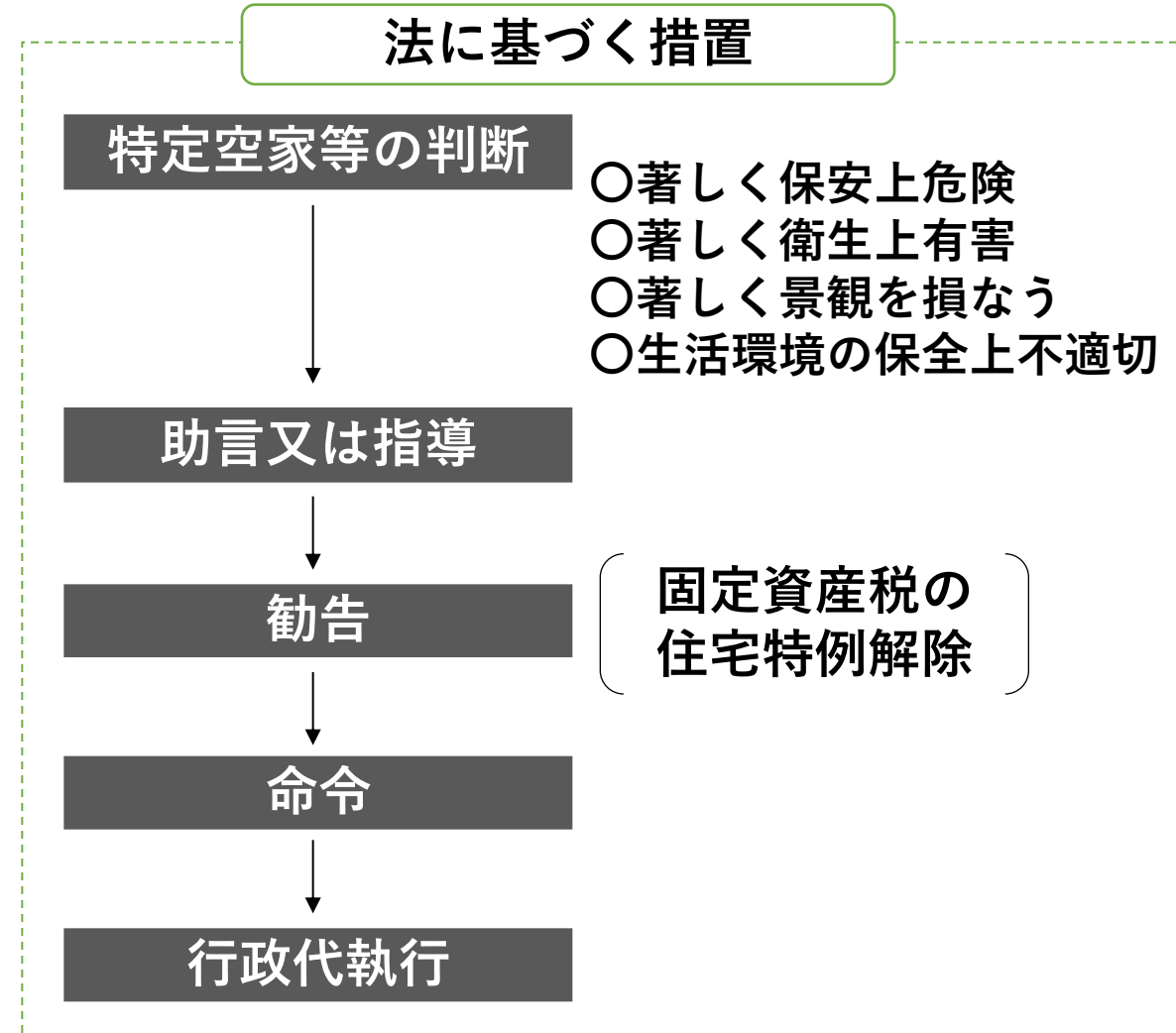
特定空家等の認定や措置に関する答申
特定空家に対する法的措置に関する答申

2. 久留米市の空き家対策

基本的な対応



著しく状態が悪いもの



老朽危険空家等除却促進事業

- ・ 一定の危険度がある木造の空き家の除却工事を助成
- ・ 対象工事費の50%、上限65万円



屋根が落ち込んでいる

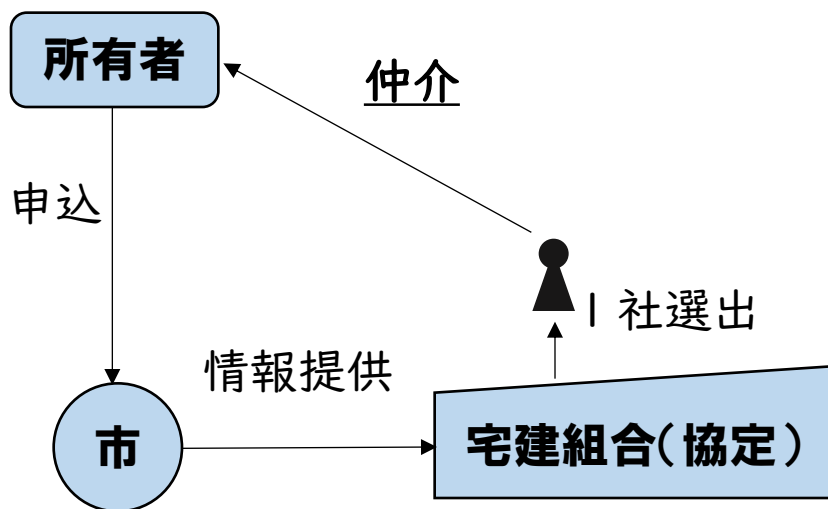


瓦が全面的にずれて穴も

	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度
助成件数	50件	52件	54件	27件
助成金額	31,578千円	34,183千円	32,117千円	16,167千円

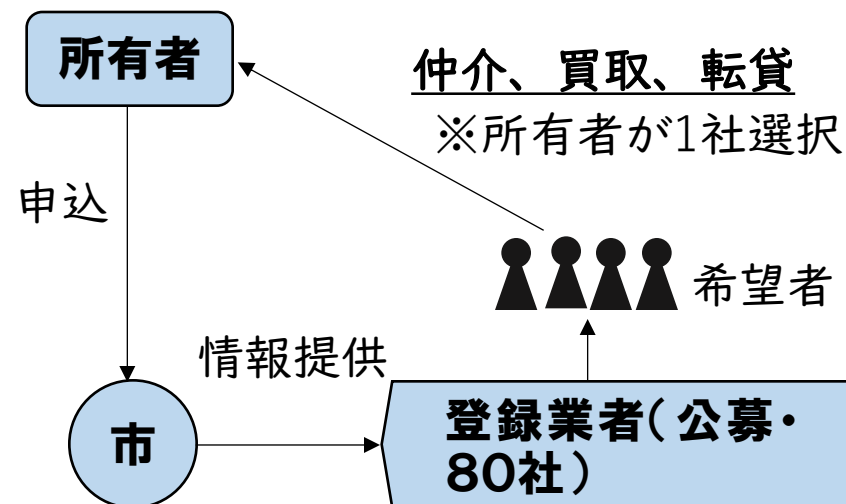
空き家情報バンク

【対象】 流通可能な空き家



空き家相談事業者登録制度

【対象】 権利や接道など流通に課題がある空き家



成約件数	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度
空き家情報バンク	2件	4件	6件	2件
空き家相談事業者登録制度	4件	6件	1件	0件

空き家活用リフォーム助成事業

- ・1年以上の空き家を自己居住用として使用する場合のリフォーム工事を助成
- ・対象工事費の50%、上限30万円

	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度
助成件数	8件	10件	7件	8件
助成金額	2,212千円	2,880千円	1,984千円	2,266千円

空き家相談会

空家の所有者等を対象として、活用、売却、解体、相続など様々な内容に関する相談会を実施。

	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度
開催数	2回	2回	2回	3回
件数	19件	21件	24件	33件

その他啓発等

市ホームページや広報誌、固定資産税納税通知書へのチラシ同封、出前講座により、空家に関する情報提供

家屋をお持ちの皆さまへ

「今」はじめよう、空き家のこと

空き家を管理せず放置していると、劣化により修理費用が発生したり、資産価値が下がる可能性があります。また、相続する人が増えて、名義を変える手続きに膨大な時間がかかります。こういう状態になる前に、「今」行動しましょう。

NEW① 空家法改正

(令和5年12月より)

ポイント

適切な管理がされず空き家を放置すると、固定資産税が上がることがあります。(市から勧告を受けたもの)



詳しくは国土交通省のホームページをご覧ください。

NEW② 相続登記義務化

(民法等の一部改正・令和6年4月より)

ポイント

- 相続から3年以内に手続きが必要
- 令和6年4月より前に相続した不動産も対象
- 正当な理由がなく義務を違反した場合は過料の対象



制度の詳細内容は、最寄りの法務局へお尋ねになるか、法務省ホームページをご覧ください。

放置 空き家を放置すると、劣化が進み、リスクが増加します。

リスク

- 1 防災性の低下!
- 2 生活環境への悪影響!
- 3 防犯性の低下! 犯罪の誘発!



周囲に被害を与えた場合、所有者に損害賠償を求められることも…

予防 建物をどう引き継ぐか早めに決めておきましょう。

Step1 現在の登記をチェック!

Step2 誰が引き継ぐか決める!

法務局
登記を確認

- 所有者死亡
- 所有者存命
- 登記がない

家族、親族間

- 相続登記
- 相続の話し合い ※遺言書作成も検討
- 表題登記の実施

家族内で話し合いを

管理 建物の劣化を防ぐため、管理を怠らないようにしましょう。

管理のポイント

通風
換気
通水

除草
庭木の剪定

室内の
状態点検、修理

室内の清掃



自分で管理することが難しい場合には、管理の代行サービスを活用して定期的に建物の状態などを確認しましょう。

管理代行サービスは、公益社団法人久留米市シルバー人材センターなどで行っています。



支援制度

空き家バンク

売りたい
買したい

売却や賃貸借を希望する戸建て空き家の情報を市に登録し、ホームページ等で利用希望者に紹介



リフォーム

住みたい

半年以上住んでいない戸建て空き家を、自らが居住する目的でリフォームする場合、工事費用の一部を助成



耐震改修・耐震除却

住みたい
壊したい

耐震診断の結果、倒壊の可能性がある木造住宅を対象に助成

改修工事費用の一部を助成
※今住んでいる建物の除去費用の助成制度もあり



空き家の除却

壊したい

同一敷地内に使用実態がなく、危険度が一定の基準を満たす木造の空き家の除却費用の一部を助成



専門家への相談

空き家専門相談員による相談窓口 どうしたら良いかわからない方はこちらへ



福岡県空き家活用サポートセンター

相談日時 月～金曜日(祝日除く)9:00～17:00 相談無料
住所 福岡市中央区天神1-1-1アクロス福岡3階
(一財)福岡県建築住宅センター内
TEL 092-726-6210



久留米市空き家相談会 宅地建物取引士や司法書士、税理士等がアドバイスします。相談無料

開催日 第1回 令和6年6月23日 第2回 令和6年8月11日

会場 えーるピア久留米(久留米市諏訪野町1830-6)

予約受付開始日 令和6年5月13日(月) 8:30から 先着順

ご自宅からリモートでの参加も可能です!



[問い合わせ先] 都市建設部 住宅政策課

TEL ☎ (0942) 30-9139 FAX ☎ (0942) 30-9743
MAIL ✉ housing@city.kurume.lg.jp

令和6年5月発行 ※このチラシは、家屋を所有されていない方にも同封しています。ご了承ください。

課題① 空き家の増加

- **市民からの苦情や通報により把握した空き家**に対して指導や法的措置、必要に応じて専門家の紹介や相続手続きの案内・支援なども行っているが、**時間と労力を要している**。
- 現在把握している老朽危険空家等だけでなく、**将来的に老朽危険空家等**となる**空き家も増加**していく。

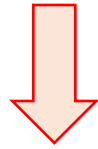
課題② 相続の増加・所有者不明空き家

- 空き家の半数以上が相続に伴って発生しており、**高齢化の進展に伴い住宅の相続が増加**していく。
- **適切に相続登記がなされない空き家**が増加し、所有者探索の手間や所有者への働きかけに課題が生じている。
- **全ての相続人の相続放棄や、登記せずに相続が重なって所有者が不明となった場合、利活用も管理・除却等も困難**になる。

課題③ 空き家所有者の現状

- 所有者に解体後の土地の活用イメージがないため、活用が進まない。
- 「自分が生きているうちに処分方法も含めて準備する」意識が乏しい。
- 活用意向がなく相続した所有者が管理せずに空き家を放置する可能性が大きい。
- 固定資産税の住宅用地特例は、空き家がそのまま放置されることにつながるおそれがある一方で、解体費用や解体後に土地の固定資産税が上がることを懸念して解体を躊躇する場合がある。

空家法の制定（平成27年 5月施行）



- ・所有者による適切な管理の努力義務
- ・特定空家等への措置（指導～代執行）
※勧告により住宅用地の特例解除

空家法の改正（令和 5年12月施行）

- ・所有者の責務の強化
- ・特定空家等の除却の強化
- ・空家等の管理の確保（管理不全空家等への指導～勧告）
※勧告により敷地の固定資産税の特例解除
- ・空家等の活用拡大
 - ①活用促進区域の指定（一部規制を合理化）
 - ②管理活用支援法人の指定（NPO法人、社団法人等を対象）

追加

3. 空き家に関する法整備の状況

民法の改正（令和5年4月施行）

従前の不在者財産管理人・相続財産管理人は、**人単位で財産全般を管理**する必要があり、非効率になりがち

⇒ **所有者不明土地・建物の管理制度の創設**

個々の所有者不明土地・建物の管理に特化し、効率化・合理化

不動産登記法の改正（令和6年4月施行）

⇒ 不動産の取得を知った日から **3年以内の相続登記申請を義務化**

施行日前の相続でも義務化の対象（3年間の猶予期間あり）

「正当な理由」がないのに申請を怠ったときは、10万円以下の過料の適用対象

【対象】 市内全域の戸建て住宅

現地調査を行う空き家の抽出

家屋登記情報

【抽出条件：登記あり】

- ・水道1年以上閉栓
- ・住民票なし
- ・住宅用途
- ・築40年以上

【抽出条件：登記なし】

- ・水道1年以上閉栓
- ・住民票なし
- ・住宅用途

15,739戸

現地調査

使用実態判定①

- ・使用されている
- ・建物がない
- ・住宅用途でないものを除外

使用実態判定②

- ・不動産看板がある
- ・電気メーター、ガスボンベがない
- ・郵便、ゴミが放置

6,101戸

建物・敷地の状態判定

【建物状態の判定】

- ・基礎、土台、柱
- ・外壁
- ・屋根

【敷地状態の判定】

- ・道路条件
- ・雑草、樹木、等の状態
- ・管理状況



既に把握している空き家

1,812戸

4. 久留米市空家等実態調査

老朽化・管理の状況

合計1,812戸

A 良好 とくに手を加えず使える 1,351戸 (74.6%)

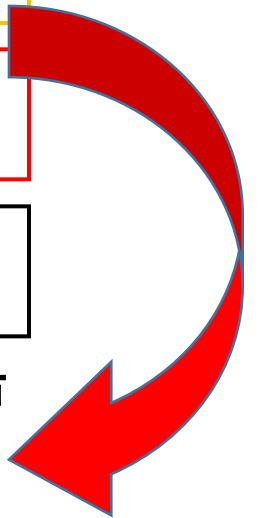
B 老朽化 一定劣化し、多少の修繕が必要 279戸 (15.4%)

C 管理不全空家相当 相当劣化し大規模修繕や除却が必要 116戸 (6.4%)

D 特定空家相当 危険であり除却すべき空き家 23戸 (1.3%)

X 判定不能等 43戸 (2.3%)

- 管理不全空家相当、特定空家相当は、これまで苦情や通報で把握していた63戸に対し、実態調査により139戸 (+76戸) を把握。
- 増加分の内訳は、管理不全空家相当が72戸、特定空家相当が4戸であり、**管理不全空家の対応を優先的に進める必要がある。**



地域別の状況

	旧市内	田主丸	北野	城島	三潴
A 良好	985	163	36	91	76
B 老朽	149	23	7	65	35
C 管理不全空家相当	60	25	5	24	2
D 特定空家相当	14	4		3	2
X 判定不能等	23	6	5	6	3
①合計	1,231	221	53	189	118
②サンプル数	38,272	5,956	6,423	3,642	3,133
①／②	3.2%	3.7%	0.8%	5.2%	3.8%

- 地域別で見ると、空き家の分布状況は北野町が少なく、その他の地域に大きな差はない。

区域別の状況

	市街化 区域	調整区域	非線引き 区域
A 良好	703	282	366
B 老朽	103	46	130
C 管理不全空家相当	37	23	56
D 特定空家相当	7	7	9
X 判定不能等	10	13	20
①合計	860	371	581
C, D / ①	5.1%	8.1%	11.2%

	居住誘導 区域	居住誘導 区域外
A 良好	600	751
B 老朽	115	164
C 管理不全空家相当	45	71
D 特定空家相当	7	16
X 判定不能等	15	28
①合計	782	1,030
C, D / ①	6.7%	8.4%

- 区域別で見ると、市街化調整区域や非線引き区域、居住誘導区域外の空き家の老朽度は若干高い。

敷地条件（前面道路、敷地内駐車場）の状況

前面道路	2m未満		2m以上4m未満		4m以上	
	敷地内駐車場 無	敷地内駐車場 有	敷地内駐車場 無	敷地内駐車場 有	敷地内駐車場 無	敷地内駐車場 有
A 空家等（良好）	19	23	134	478	138	363
B 空家等（老朽化）	9	8	42	95	23	30
C 管理不全空家相当	2	3	10	31	16	25
D 特定空家相当	3	1	5	4	1	3
X 判定不能等		1	3	12	2	1
合計	33	36	194	620	180	422

前面道路幅員不足又は駐車場無し 1,063戸（全空き家の59%）

5. 空き家対策の強化

活用困難な空き家の除却等の取組をより加速化・円滑化するとともに、「**空き家はなるべく早い段階で活用する**」との考え方を基本に、**所有者の判断を後押しする**取組みを進めていく。

空き家の利活用・流通促進

空き家情報バンク等での流通促進

空き家リフォーム・耐震改修助成

空き家活用に関する相談対応

状態が悪い空き家の除却促進

特定空き家への勧告・命令・代執行

老朽危険空き家除却補助



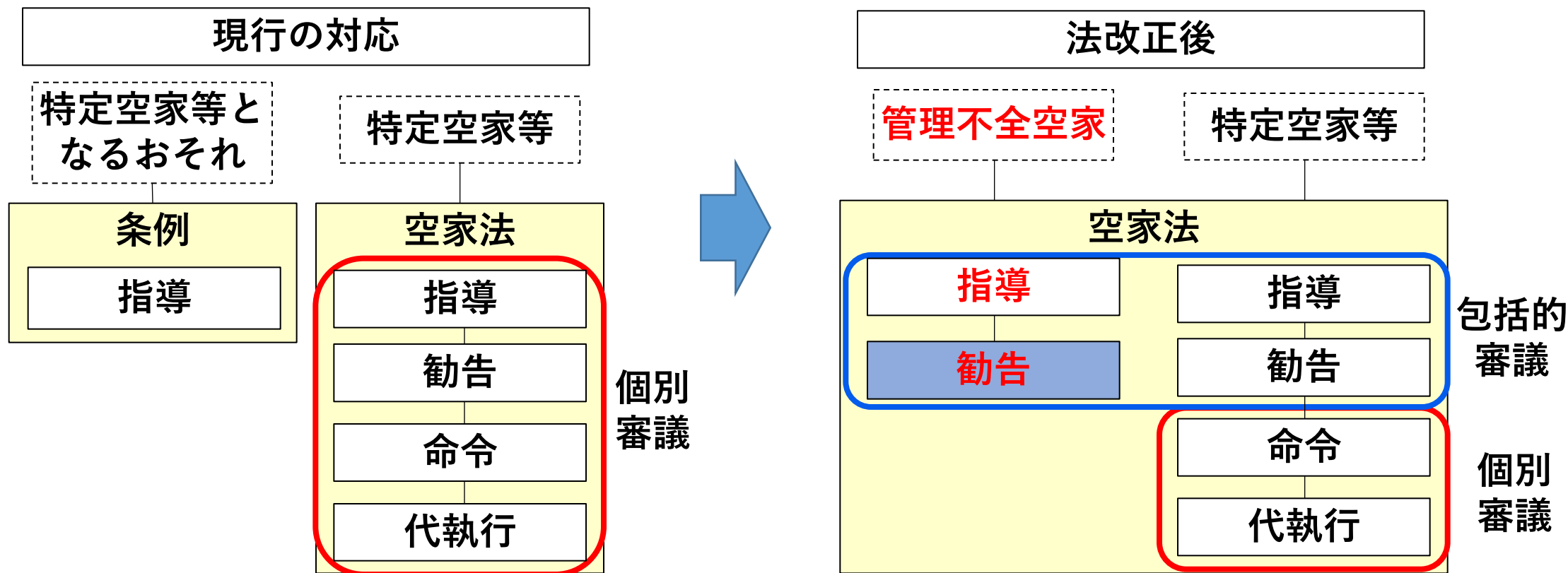
管理不全空き家への措置の強化

空き家解体後の跡地の流通促進

相続に関する相談対応、所有者不明空き家対策

管理不全空き家への措置の強化

特定空き家になるおそれがある空き家を「管理不全空き家」とし、指導等を行ったにもかかわらず**改善がない場合には勧告**を行う。



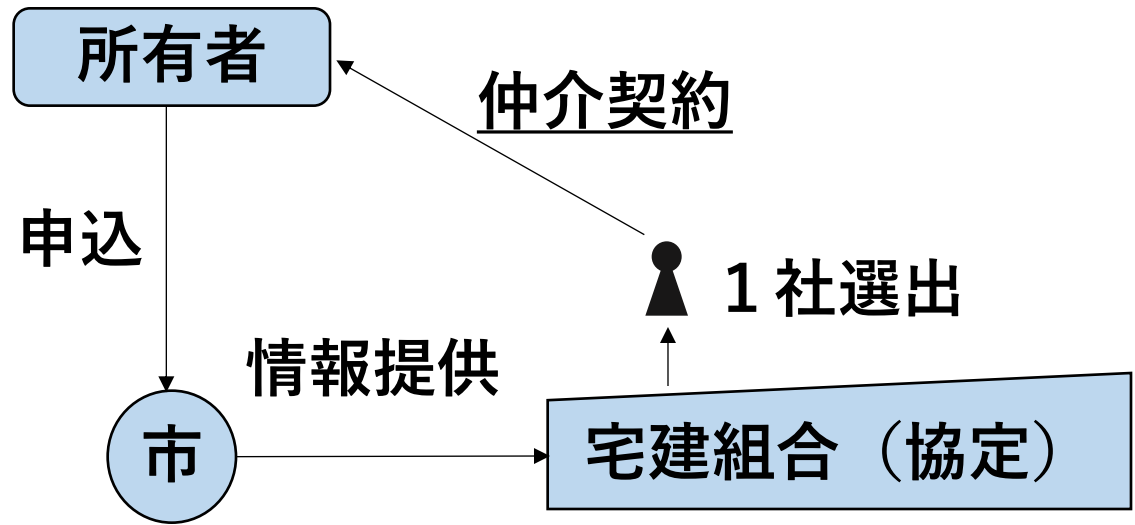
空き家の跡地の流通促進

管理不全空家の解体後の跡地の適正管理を図るため、「跡地バンク」を新設し、流通促進を図る

空き家情報バンク

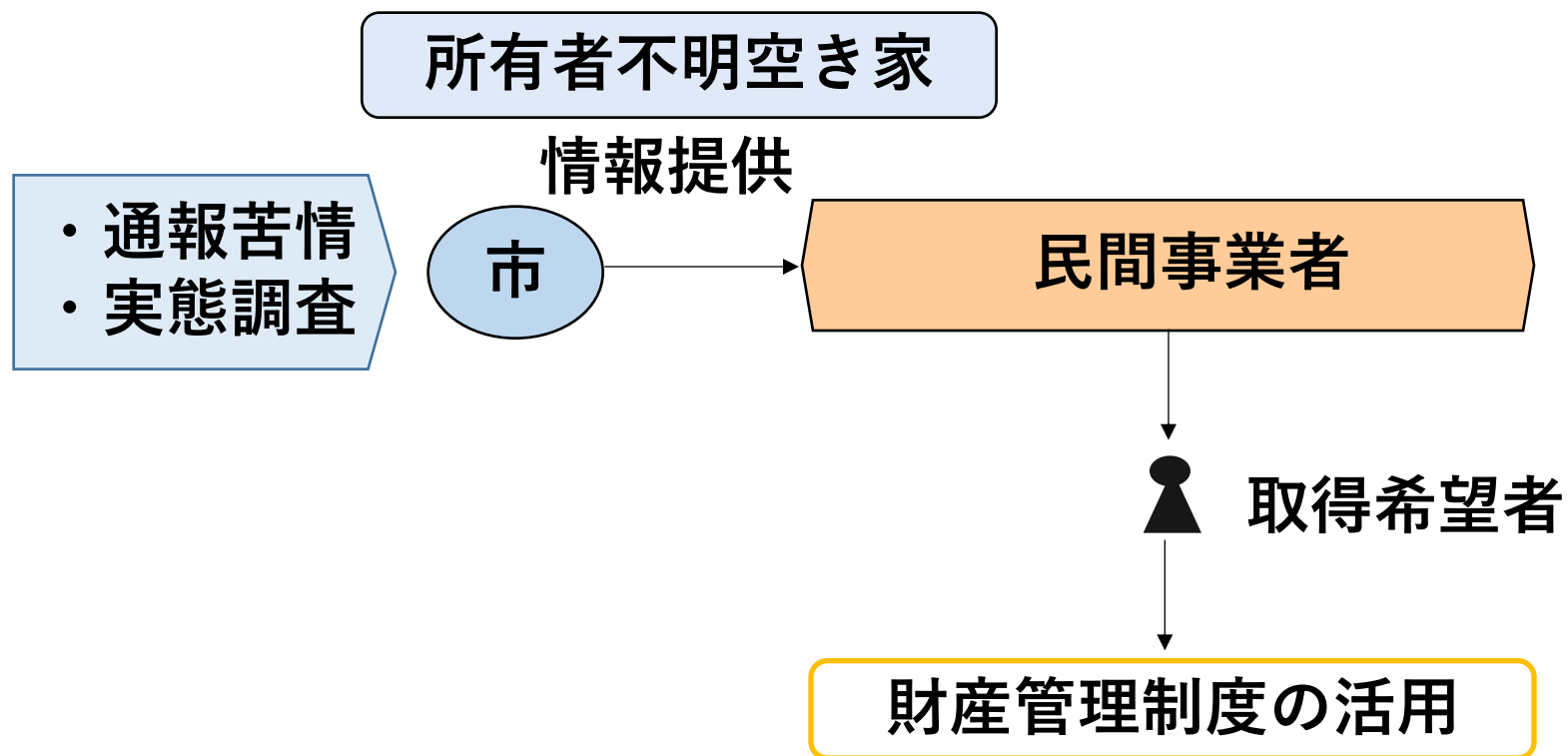
跡地バンク

流通により
跡地の適正管理



所有者不明空家対策

空き家対策としての「財産管理制度」の活用を検討



管理不全空家等に関する固定資産税の運用（案）

法改正による、勧告を受けた管理不全空家の敷地の固定資産税の厳格化とあわせ、市独自の減免制度を運用

勧告を受けた空き家

解体されなくても、敷地の固定資産税の住宅用地特例を解除（固定資産税の厳格化）。

勧告に至らず解体された空き家

解体に伴い増額（住宅用地特例の解除）

となる敷地の固定資産税を一定期間減免（固定資産税の据え置き）。



管理不全空家を放置すれば税が上がることを予告しながら、早めに解体すれば据え置かれることを案内し、所有者による自主的な解体を後押し

固定資産税の運用骨子（案）

○固定資産税の厳格化

勧告を受けた管理不全空家について、敷地の住宅用地特例を解除

適用開始：令和6年度から該当空き家に予告し、令和8年度課税から適用

○解体後の跡地の減免

勧告に至らずに、自主的に解体された管理不全空家について、適用されていた住宅用地特例の相当額を減免

解体期間：令和6年から令和10年までの解体

減免期間：最長3年（適用：令和7年度課税から令和13年度課税まで）

※当該土地の活用が未定であること、適正に管理すること等が要件

所有者へのアプローチ

実態調査の結果を活用し、**空き家の状態に合わせた案内、指導を適宜に行うことで、できるだけ効果的に空き家の放置を抑制**

