

## 【所管事務調査】

# 空き家対策と住宅セーフティネットについて

1. 久留米市の住宅政策について
2. 空き家対策
3. 住宅セーフティネット

# 1. 久留米市の住宅政策について

## 空家等対策計画

### ○空き家の管理適正化・流通活用促進

市民の生命・身体・財産の保護、生活環境の保全のため、老朽危険空家への対策や、未然防止のための空家等の活用促進に取り組む

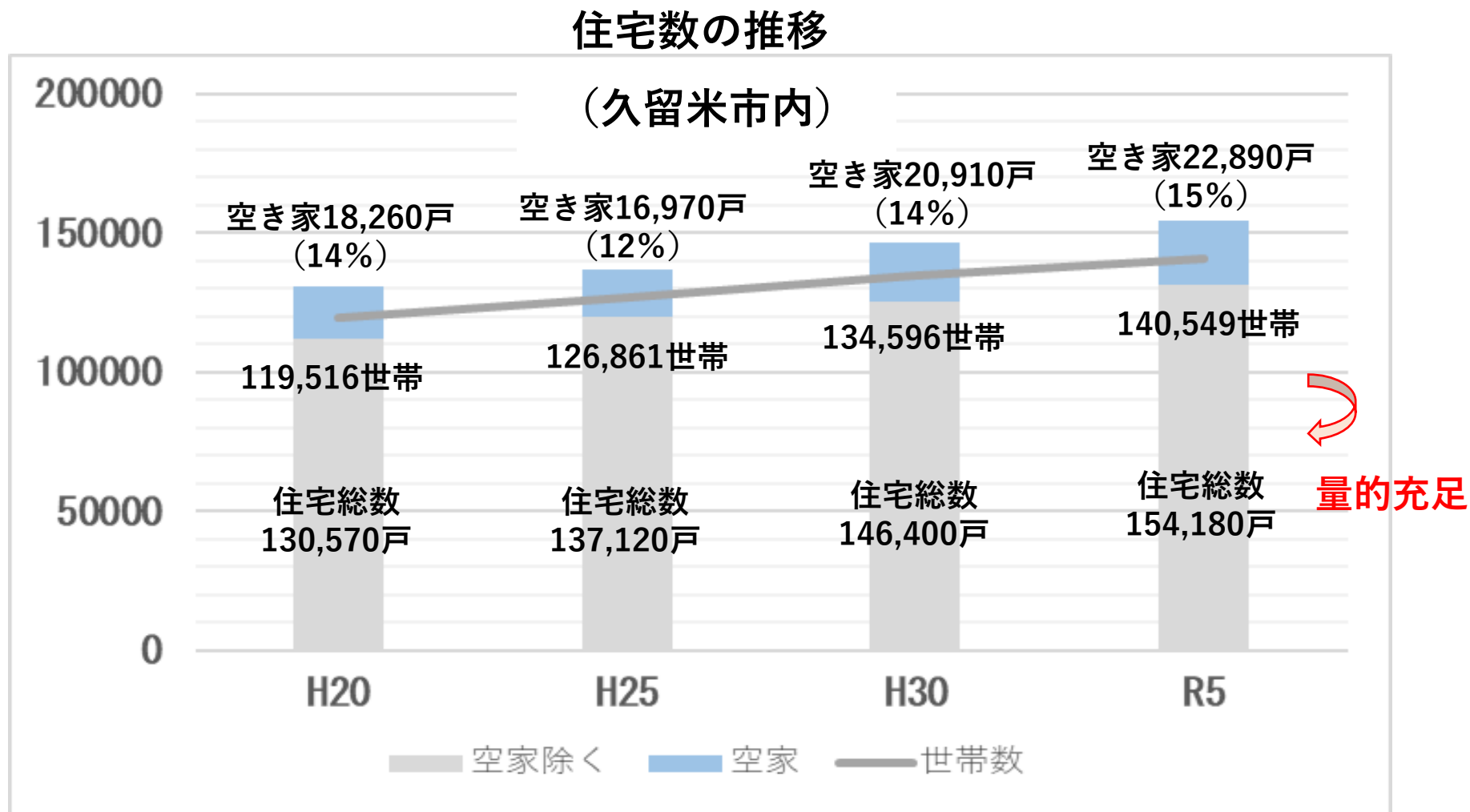
## 住生活基本計画

### ○住宅セーフティネット

低額所得者や高齢者など、住宅の確保が困難な方々（住宅確保要配慮者）が安心して入居できる住宅の供給促進に取り組む

# 空き家対策と住宅セーフティネットについて

1. 久留米市の住宅政策について
- 2. 空き家対策**
3. 住宅セーフティネット



住宅・土地統計調査

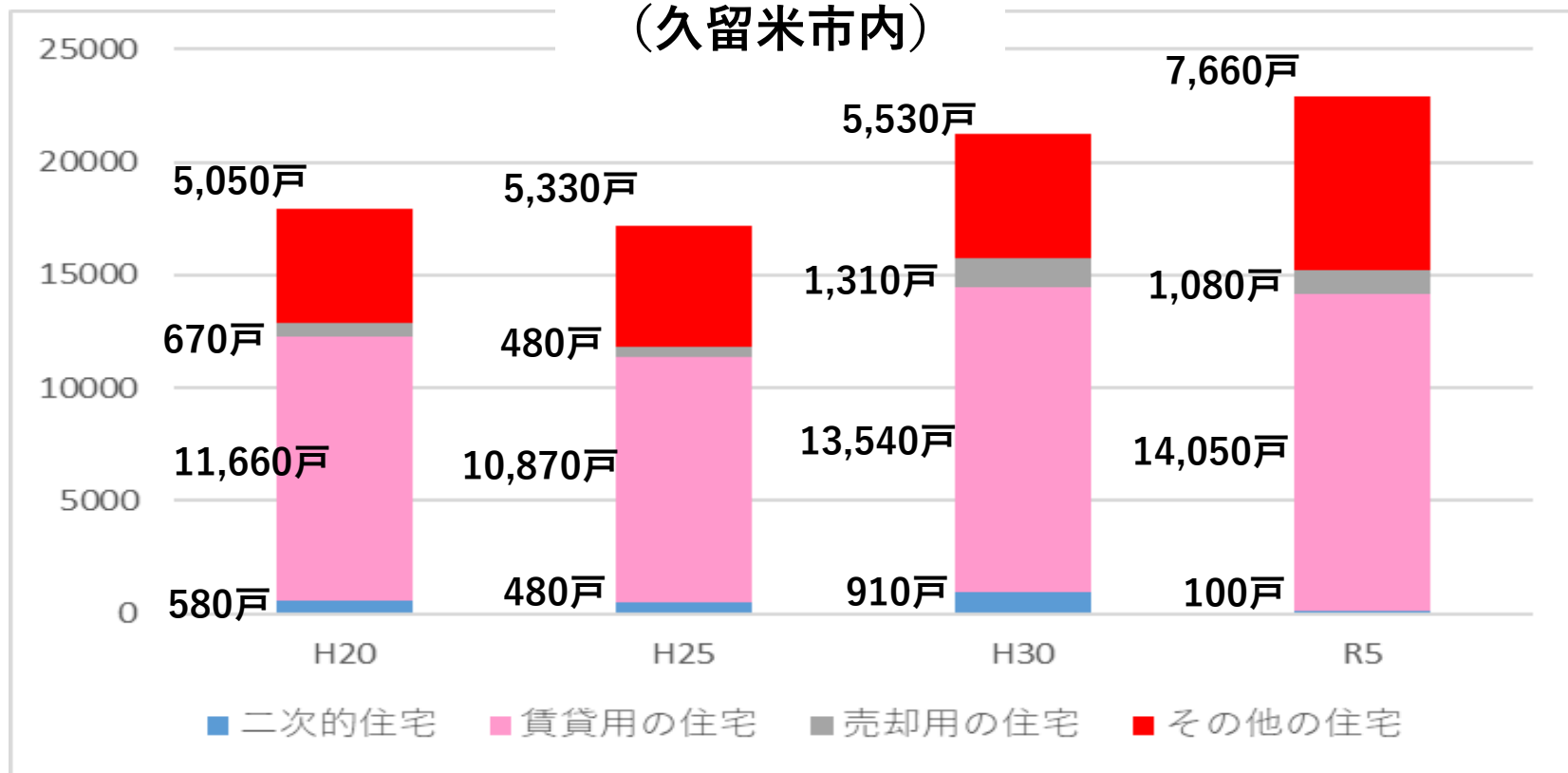
※世帯数：令和5年 住民基本台帳

	空き家率
全国	13.8%
久留米市	14.8%

**住宅供給の増加は継続し空き家が増加**

### 用途ごとの空き家数の推移

(久留米市内)



住宅・土地統計調査

**特に、利用目的のない空き家が増加**

	その他住宅率
全国	5.9%
久留米市	5.0%

### 所有者の状況

#### 令和元年「空き家所有者実態調査」住宅局

- 空き家所有世帯の家計を支える人の6割超が65歳以上
- 相続での空き家の取得が55%
- 所有者が遠隔地に居住（1時間超）28%
- 空き家にしておく理由「解体費用をかけたくない」47%  
「更地にしても使い道がない」37%

#### 令和5年「不動産の日アンケート」（公社）全国宅地建物取引業協会連合会

- 空き家所有者のうち、空き家について「何も考えていない」36%
- 「不動産業者に利活用の相談をしている」は5.6%。



**理由なくそのままにされている“なんとなく空き家”が増加**

### 課題

#### 空き家の増加

- 防災・防犯、衛生、景観などの面での地域の環境への悪影響の増大。
- 指導や法的措置、苦情対応など、時間と労力の増大による行政負担。

#### 所有者や相続人の意識

- 所有者に活用イメージがない。特に相続人に当事者意識がなく、空き家を放置するが多い。

#### 相続登記されない空き家、所有者不明空家

- 高齢化の進展に伴い住宅の相続が増加するとともに、適切に相続登記がなされない空き家が増加。
- 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。

### 久留米市空家等実態調査（令和5年度）

- ・ 市内全域の戸建て住宅を対象に、登記データや住民票等から現地調査対象（空き家の可能性がある建物）を抽出
- ・ 現地での外観目視（業務委託）で、空き家である確認を行ったうえで、建物の老朽度や管理状況を把握

#### 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】

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

【抽出条件：登記なし】

#### 現地調査

使用実態判定

不動産看板／電気メーター、ガスボンベの有無、郵便、ゴミが放置 など

建物・敷地の状態判定

基礎、柱、外壁、屋根の老朽度  
道路条件、雑草、樹木、等の状態や管理状況

調査以降の  
通報分  
実態調査分  
1,812戸 + 43戸 = 1,855戸

### 久留米市空家等実態調査（令和5年度）

#### 建物状態の判定基準

部位	程度	状態	評点
基礎、土台、柱、はり	I	柱の傾斜や腐朽、破損等	25
	II	基礎の不同沈下、柱の傾斜が著しい	50
	III	基礎、柱、はりの破損又は変形が著しく崩壊の危険	100
外壁	I	外壁の下地の露出	15
	II	壁体を貫通する穴の発生	25
屋根	I	屋根ぶき材料の一部に剥落又はずれ	15
	II	屋根ぶき材料に著しい剥落	25
	III	屋根が著しく変形	50



**A 良好**  
：腐朽又は破損なし

**B 老朽化**  
：程度 I に該当

**C 管理不全空家相当**  
：程度 II 以上

**D 特定空家相当**  
：程度 II 以上かつ評点100以上

**X 判定不能等**  
：外観調査による判定不能等

### 久留米市空家等実態調査（令和5年度）

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 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%）
---------	-----------

合計1,812戸

## 久留米市空家等実態調査（令和5年度）

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 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%）
---------	-----------

- 調査以前には苦情や通報で63戸の老朽危険空家を把握。
- 実態調査で新たに管理不全空家相当72戸、特定空家相当4戸を把握し、合計が139戸に。
- **管理不全空家、特定空家への対応を優先的に進める必要がある。**

## 久留米市空家等実態調査（令和5年度）

## 区域別での老朽度の状況

	市街化 区域	調整 区域	非線引 区域		居住誘導 区域	区域外
A 良好	703	282	366	A 良好	600	751
B 老朽	103	46	130	B 老朽	115	164
C 管理不全空家	37	23	56	C 管理不全空家	45	71
D 特定空家	7	7	9	D 特定空家	7	16
X 判定不能等	10	13	20	X 判定不能等	15	28
①合計	860	371	581	①合計	782	1,030
C,D / ①	5.1%	8.1%	11.2%	C,D / ①	6.7%	8.4%

市街化調整区域や非線引区域、居住誘導区域外の空き家の老朽度は市街化区域や居住誘導区域内と比較して高い。

## 久留米市空家等実態調査（令和5年度）

## 敷地条件（前面道路、敷地内駐車場）の状況

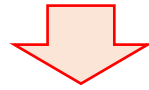
確認できなかったものを除く

	前面道路4m未満 又は 敷地内駐車場無 (イ)	割合 (イ/口)	全体 (口)
A 空家等（良好）	792	69%	1,155
B 空家等（老朽化）	177	86%	207
C 管理不全空家相当	62	71%	87
D 特定空家相当	14	82%	17
X 判定不能等	18	95%	19
合計	1,063	72%	1,485

多くの空き家が全面道路幅員不足や敷地内駐車場が取れないなど敷地条件に課題（再建築や大規模改修、取引の支障）

### 空家法の改正

空家法の制定（平成27年5月施行）



空家法の改正（令和5年12月施行）

#### 背景

- 使用目的のない空家は、この20年で1.9倍、今後も増加。  
（1998年）182万戸→（2018年）349万戸→（2030年見込み）470万戸
- 除却等のさらなる促進に加え、周囲に悪影響を及ぼす前の有効活用や適切な管理を総合的に強化する必要。

**特定空家化の未然防止**

**管理不全空家等を定義づけ、指導、勧告が可能に**

### 空き家法の法的措置の効果等



法的措置	効果	備考
指導	行政指導	所有者の自主的行動を促すきっかけづくり
勧告	行政指導 住宅用地の特例解除	勧告によって住宅用地の特例が解除され、 <b>固定資産税が約4倍に増加</b> する可能性あり。
命令	行政処分 過料の請求 空き家条例による <b>氏名等の公表</b>	<b>命令を受けた事実が広く公表</b> され、所有者によっての不利益が発生する。
行政代執行	行政処分 除却 <b>費用の強制徴収</b> 等	債権回収のため、 <b>給料や預金口座、不動産の差押え</b> 等が発生する。

**空家法に基づく適正管理の取り組みをより加速化するとともに、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、空き家の流通促進や所有者の相談対応を進めていく。**

### 令和5年度～令和7年度の取り組み

#### ① 空き家の適正管理

管理不全空家への措置の強化

所有者不明空家対策

#### ② 空き家の流通促進

#### ③ 所有者の相談対応

## 2. 空き家対策

### ①空き家の適正管理 所有者への措置の強化

所有者等の自主改善を促すため、躊躇せず法的措置を適用

法改正で新設された管理不全空家への指導、勧告の措置を効果的に運用し、所有者の自主改善を促す。

	新設	管理不全空家等	特定空家等
対応方針		空家法に基づく 指導・勧告	
改善が見込めず周辺への悪影響が著しいもの		必要に応じ 特定空家等へ移行	必要に応じ 命令・代執行等

### 勧告⇒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

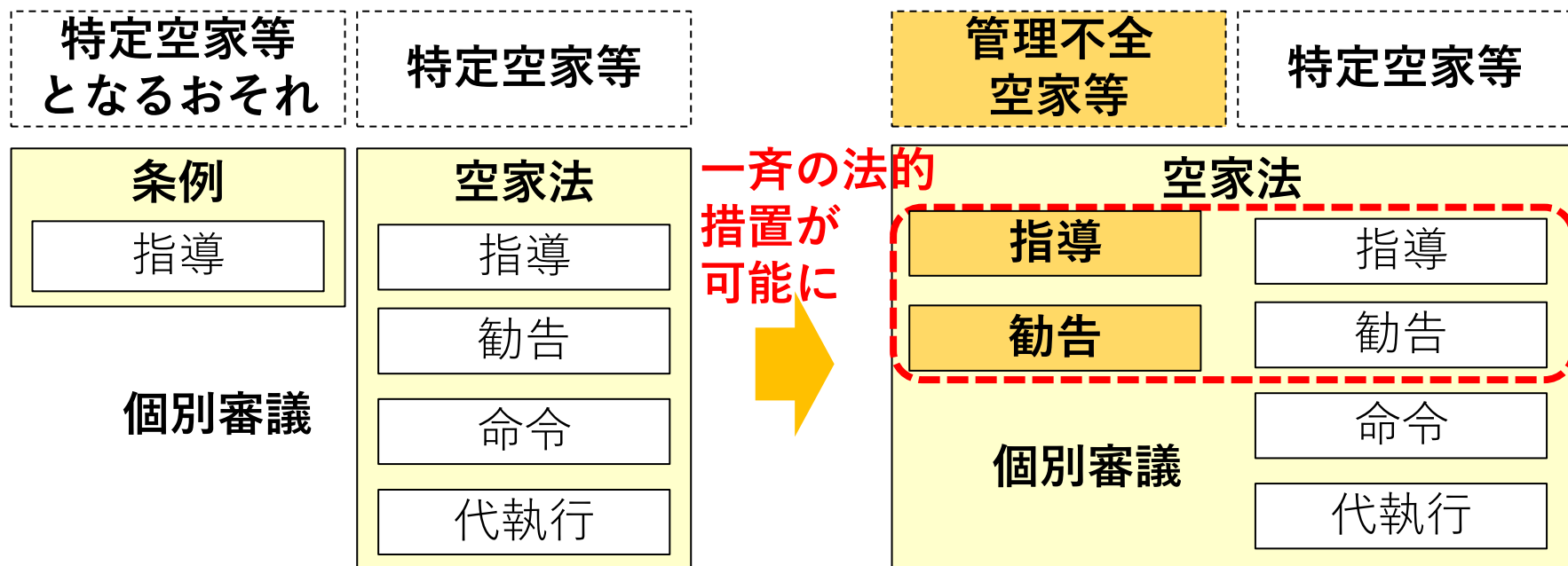
適用開始：令和7年度から勧告実施。令和8年度課税から適用

## 2. 空き家対策 ①空き家の適正管理 所有者への措置の強化

### ①判定基準の設定（R6年度）

建物の老朽危険度や周辺への影響に応じた、措置の対象とする判定基準を設定し、個別審議を経ずに指導・勧告

「措置の判定基準」  
建物状態×道路・隣地への影響



## 2. 空き家対策 ①空き家の適正管理 所有者への措置の強化

### ②指導、勧告の一斉実施

一斉に法的措置を行うため、**指導期間の長さに応じた勧告のタイミングと、勧告までの指導の内容を整理**

年度	R6						R7						R8					
月	4	6	8	10	12	2	4	6	8	10	12	2	4	6	8	10	12	2
R 5 実態調査以前に指導開始	○	-	-	○	-	-	○	-	-	★			-	-	-	-	-	-
	指導			勧告予告			最終通告			勧告			住宅用地特例解除					
実態調査～R 6 に指導開始	○	-	-	○	-	-	○	-	-	○	-	-	○	-	-	★		
	指導			指導			勧告予告			勧告予告			最終通告			勧告		

指導開始の翌々年度に勧告  
 指導→勧告予告→最終通告→勧告

### ③指導期間に応じた指導文書

指導文書や支援制度一覧の送付と合わせ、段階的に、**封筒の色や添え状を変えて送付**

# 勸告 実施の予告

これまで、管理不全な状態の空き家の改善をお願いする文書を送付いたしましたが、対応がなされていません。

今後も対応がなされない場合は、

**令和8年度に勸告を予定しています。**

勸告を受けた土地は住宅用地の特例が解除され、

**土地の固定資産税が最大で約4倍となる可能性がります。**

勸告を受ける前に、別添の支援制度等をご活用いただき、早期の管理不全な状態の改善をお願いします。

久留米市 都市建設部 住宅政策課

電話：0942-30-9241

開庁時間：8：30～17：15（土日祝日を除く）



➤ **勸告前年度：「勸告の予告」  
勸告年度と固定資産税への影響  
を予告**

➤ 勧告実施年度4月：「最終通告」  
さらに、**具体的な勧告時期を通告**

# 勧告の 最終通告

これまで、管理不全となった空き家の改善をお願いする文書を送付いたしましたが、対応がなされていません。

今後も対応がなされない場合は、

**令和7年10月に勧告を行います。**

勧告をされた土地は住宅用地の特例が解除され、

**土地の固定資産税が最大で約4倍となる可能性があります。**

勧告を受ける前に、早期の管理不全な状態の改善をお願いします。

久留米市 都市建設部 住宅政策課  
電話：0942-30-9241 開庁時間：8:30～17:15（土日祝日を除く）

### 文書送付に対する反応

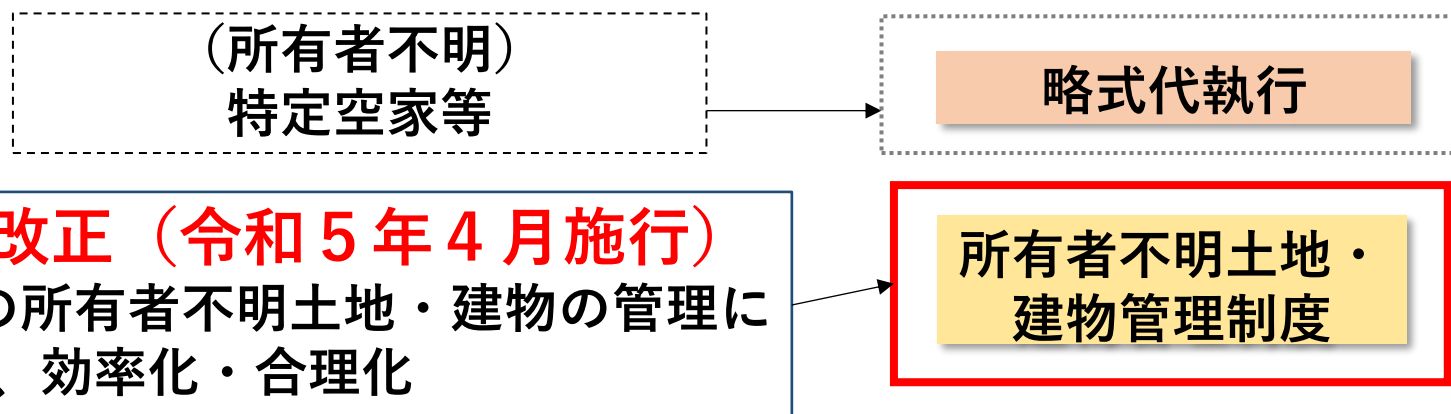
**25.0% → 58.3% (+33.3%)**  
**に改善**

**反応には苦情も含んでいるものの、  
自主改善のきっかけに**

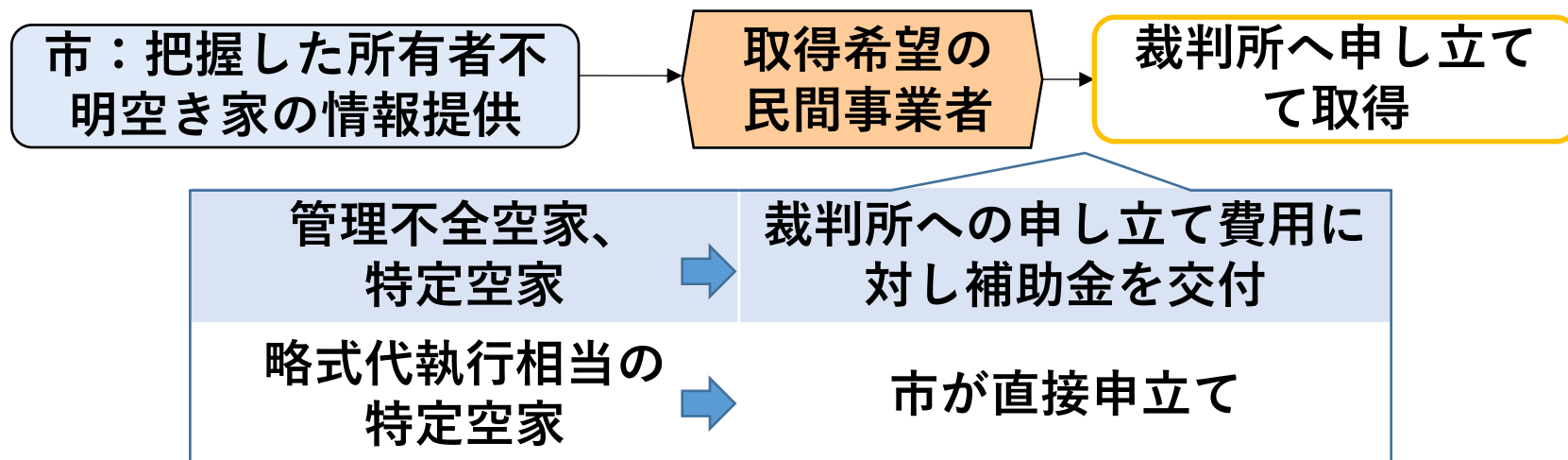
## 2. 空き家対策

### ①空き家の適正管理 所有者不明空家対策

所有者不明空家の取得を支援し、**民間による不動産の有効活用と行政による略式代執行の抑制につなげる**



### 取得の流れ



## 2. 空き家対策

### ①空き家の適正管理

#### 令和5年度実態調査後の空き家数の推移

(単位：戸)

	A 良好	B 老朽化	C 管理不全 空家相当	D 特定空家 相当	X 判定不能 等	合計
調査＋ 通報分	1,361	295	130	26	43	1,855
現状 R7.8.7時点	1,308	285	98	17	42	1,750
(差分)	(-53)	(-10)	(-32)	(-9)	(-1)	(-105)

**令和10年度までを除却促進期間**とし、所有者等による自主改善を基本に、勧告などの法的措置の適用や老朽危険空家等除却補助金の活用等により、重点的に対策を進め、**管理不全空家、特定空家の解消を目指す（年間30戸）**

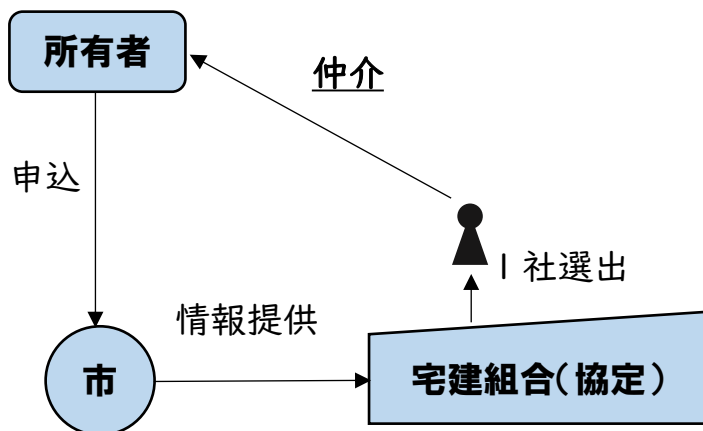
## 2. 空き家対策

## ②空き家の流通活用促進

### 空き家・跡地の流通のしくみ

#### 空き家情報バンク

【対象】流通可能な空き家



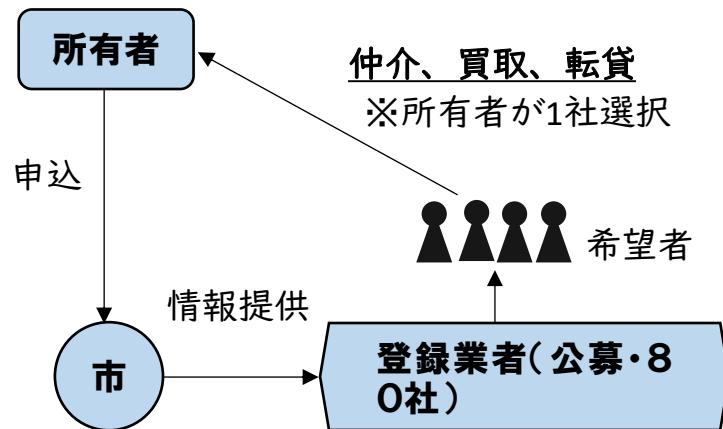
跡地バンク (R 6年度～)

老朽危険空家解体後跡地の減免 (R 6年度～)

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、最大3年間減免 (固定資産税の据え置き)

#### 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



### これまでの取組の課題（空き家相談会・空き家情報バンク）

- 相談会・不動産、相続、税の専門家が対応／開催日程が限られている
  - ・次の行動（専門家への依頼）へ繋がっていないケースがある
- バンク・所有者の行動の喚起が必要

### 所有者・相続人の課題

- ・誰に相談したらいいかわからない
- ・相談先としての不動産業へのイメージ（敷居が高い）

### 不動産業の課題

- ・収益性が低い空き家を、ビジネスとして取り扱ううえでの課題



### 「空き家相談チケット」事業（R7年度～）

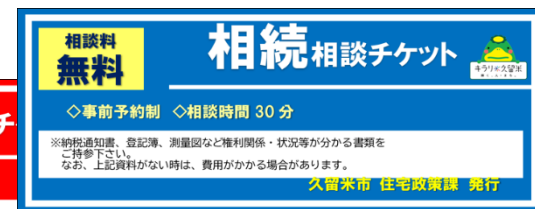
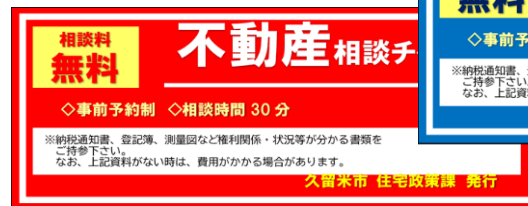
#### ➤ 各団体が空家対策に協力する会員事業者を募集

市が把握した空き家所有者にチケット配布／事業者は各事業所で相談対応／不動産の仲介契約が成立すればバンクに登録

#### ➤ 令和7年6月から約400通送付

協定

- ・福岡県宅地建物取引業協会久留米支部
- ・全日本不動産協会福岡県本部
- ・福岡県行政書士会くるめ支部
- ・福岡県司法書士会筑後支部



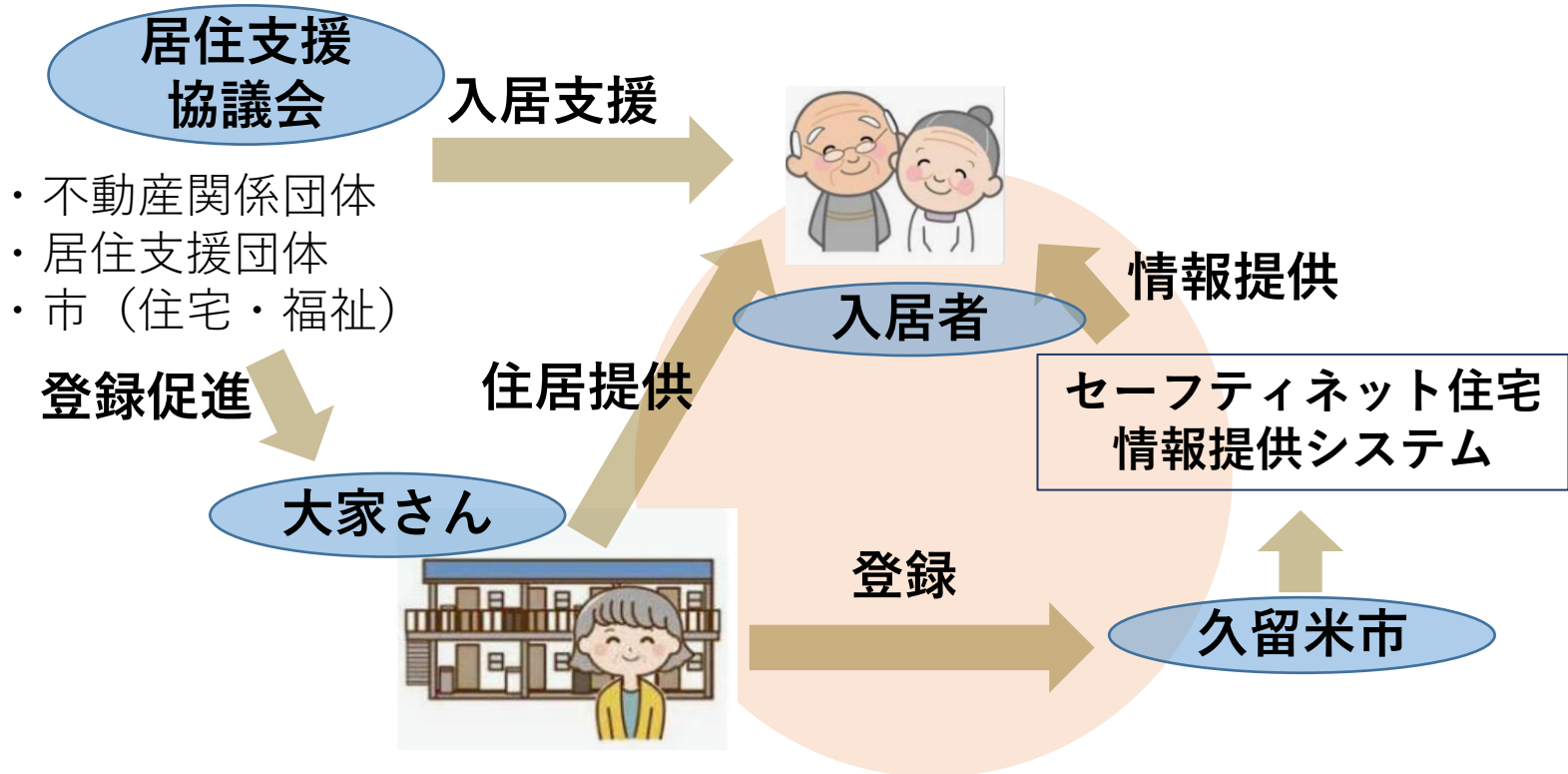
# 空き家対策と住宅セーフティネットについて

1. 久留米市の住宅政策について
2. 空き家対策
3. **住宅セーフティネット**

### 3. 住宅セーフティネット

#### セーフティネット住宅登録制度

民間賃貸住宅を、「住宅確保要配慮者（低所得者、高齢者等）」の入居を拒まない住宅として登録する制度



#### 久留米市内の状況

- 一般住宅 461棟 3487戸（うち空室111棟 156戸）
- 要配慮者に特化した専用住宅 1棟 1戸（うち空室なし）

### 3. 住宅セーフティネット

- 要配慮者の賃貸住宅への円滑な入居に対するニーズが高まっている一方で、
  - 孤独死や死亡後の残存物処理等の入居後の課題への不安
- 全国的に、要配慮者に特化した専用住宅の登録が進んでいない一方で、高齢者のみ世帯の賃貸住宅入居率は増加**



**令和6年度 住宅セーフティネット法（住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律）改正**

#### 「居住サポート住宅の創設（R7.10～）」

- 高齢等を理由に賃貸住宅の入居を断られたり、一人暮らしの不安を感じたりしている単身高齢者などのため、**居住支援法人等と大家が連携し入居中のサポートを行う「居住サポート住宅」が創設**
- **見守りや福祉サービスへのつなぎなどを居住支援法人等が行うこと**により、大家の不安を低減し、要配慮者への住宅供給を促す。