

鳥栖市空家等対策計画

(改訂案)

令和 6 年 3 月

鳥 栖 市

目 次

第1章 鳥栖市空家等対策計画の趣旨

- 1. 策定の背景と目的・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1
- 2. 計画の位置づけ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 2

第2章 鳥栖市の空家等を取りまく現状と課題

1. 人口・世帯等の状況

- (1) 人口・世帯数の推移・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 3
- (2) 核家族世帯の推移・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 3
- (3) 高齢化率の推移・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 4
- (4) ひとり暮らし高齢者の推移・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 4

2. 住宅・土地統計調査による状況

- (1) 住宅・土地統計調査による空家の種類・・・・・・・・・・・・ 5
- (2) 空家の状況・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 6
- (3) その他空家の状況・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 7
- (4) 県内10市の空家の状況・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 8・9

3. 条例施行後の状況

- (1) 鳥栖市空家等の適正管理に関する条例・・・・・・・・・・・・ 10

4. 空家実態調査の概要

- (1) 調査期間・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 11
- (2) 調査区域・調査対象建物・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 11
- (3) 調査対象建物の把握・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 11
- (4) 現地調査・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 11
- (5) 調査項目・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 11
- (6) 調査結果・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 11・12

5. 空家の所有者等アンケート調査の概要

- (1) 調査期間・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 13
- (2) 回答状況・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 13
- (3) 調査結果・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 13～15
- (4) 自由意見・要望等・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 15

6. 前計画の振り返りとその課題

- (1) 所有者等に関する課題・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 16
- (2) 費用面に関する課題・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 16
- (3) 市場流通に関する課題・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 16
- (4) 適正管理に関する課題・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 16

第3章 空家等対策の基本的事項

1. 空家等対策の基本的な方針

- (1) 空家等の適正管理に係る意識啓発・・・・・・・・・・・・・・・・ 17
- (2) 安全で安心して暮らせるまちの実現のための快適な住環境の確保・・ 17
- (3) 空家等を有効活用した地域活性化・・・・・・・・・・・・・・・・ 17
- (4) 多様な主体との連携・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 17

2. 計画期間・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 17

3. 対象地区・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 17

4. 対象とする空家等の種類・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 18

第4章 空家等対策の基本的取組

1. 空家等の調査

- (1) 空家等に関する情報収集・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 19
- (2) 空家等の実態調査・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 19
- (3) 空家等情報のデータベース化・・・・・・・・・・・・・・・・ 19
- (4) 所有者等が特定できない場合・・・・・・・・・・・・・・ 19

2. 空家等の適切な管理の促進

- (1) 市民への情報発信・意識啓発・・・・・・・・・・・・・・・・ 20
- (2) 関係団体との連携・協力・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 20
- (3) 地域への啓発活動・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 20
- (4) 高齢者への支援・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 20
- (5) 地域の人材やNPO法人等を活用した維持管理の取組の推進・・ 20
- (6) 死亡届提出時等における情報提供・・・・・・・・・・・・ 21
- (7) 災害等の緊急時の対応・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 21
- (8) 財産管理人制度の活用・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 21

3. 空家等及び跡地の活用の促進

- (1) 空家等の跡地の活用の促進に関する事項・・・・・・・・ 22
- (2) 空家等の活用の促進に関する事項・・・・・・・・・・・・ 22

4. 特定空家等に対する措置及びその他の対処

- (1) 特定空家等の認定・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 23
- (2) 措置の方針・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 24
- (3) 措置の実施・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 24

5. 管理不全空家等に対する措置及びその他の対処

- (1) 管理不全空家等の認定・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 25
- (2) 措置の方針・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 26
- (3) 措置の実施・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 26

6. 空家等に関する相談への対応・・・・・・・・・・・・・・・・ 27

7. 空家等対策の実施体制

- (1) 鳥栖市空家等対策検討委員会 27
- (2) 鳥栖市空家等対策協議会 28

8. その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

- (1) 計画の見直し 28
- (2) 公表 28

参考資料

- 1. 空家等対策の推進に関する特別措置法 29
- 2. 空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針 . . . 42
- 3. 管理不全空家等及び特定空家等に対する措置に関する適切な実施を図るために
必要な指針（ガイドライン） 66
- 4. 「特定空家等」の判断及び措置に関する基準 128

第1章 鳥栖市空家等対策計画の趣旨

1. 策定の背景と目的

近年、全国的に人口減少や核家族化、既存の住宅・建築物の老朽化、社会ニーズの変化及び産業構造の変化等に伴い、居住その他の使用されていない「空家等※1」が年々増加しています。

このような空家等の中には、適正に管理されず、放置され、周辺の住環境に悪影響を及ぼすものも生じてきています。少子高齢化の進行等に伴い、今後もこのような空家等が増加していくものと予想されます。

適正に管理が行われていない空家等については、安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等多岐にわたる問題を生じさせ、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼします。

このため、地域住民の生命、身体又は財産の保護、生活環境の保全を図り、併せて空家等の活用を促進するため、平成27年5月26日に「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という。）」が施行されました。

法においては、空家等の所有者又は管理者が、空家等の適切な管理について第一義的な責任を有することを前提としつつ、住民に最も身近な行政主体であり、個別の空家等の状況を把握することが可能な立場にある市町村が、地域の実情に応じた空家等に関する対策の実施主体として位置付けられています。

本市においては、法の施行に先行し、平成25年4月1日に「鳥栖市空家等の適正管理に関する条例（以下「条例」という。）」を施行し、空家等の適正管理に関する取組を進めてきました。

これらを踏まえ、市民の生命、身体及び財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進することを目的として、本市の基本的な取組姿勢や対策を市民の皆様を示し、空家等対策を総合的かつ計画的に推進するため、「鳥栖市空家等対策計画（以下「本計画」という。）」を定めます。

※1 「空家等」とは、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(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。（法第2条第1項）

第1章 鳥栖市空家等対策計画の趣旨

2. 計画の位置づけ

本計画は、法第7条に規定する空家等対策計画として、鳥栖市空家等対策検討委員会（庁内組織）及び鳥栖市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）での協議を踏まえ、平成29年度に5年間を計画期間とした鳥栖市空家等対策計画（以下「本計画」という。）を策定しました。

その後、空家等対策を推進するとともに、国の基本的な指針等が見直されたことをふまえ、本計画を改訂しました。

本計画は、行政内部の関係部署だけではなく、地域住民や法務・不動産・建築等の専門家団体、民間事業者等が連携・協働して取り組む総合的な空家等対策の方向性を提示するものです。

また、本市のまちづくりの指針となる「第7次鳥栖市総合計画」、少子高齢化・人口減少問題に資する施策「第2期“鳥栖発”創生総合戦略」、本市の都市計画の基本的な方針となる「鳥栖市都市計画マスタープラン」等、関連する本市計画との整合性・連携を図りながら計画を推進していきます。

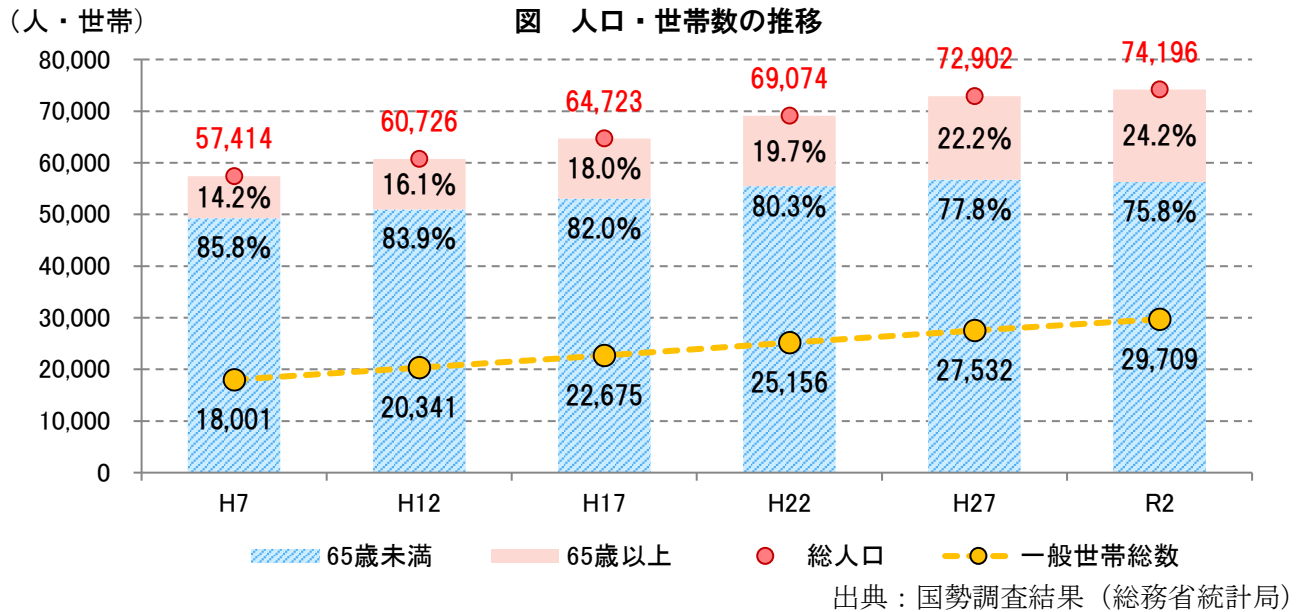
第2章 鳥栖市の空家等を取りまく現状と課題

1. 人口・世帯等の状況

(1) 人口・世帯数の推移

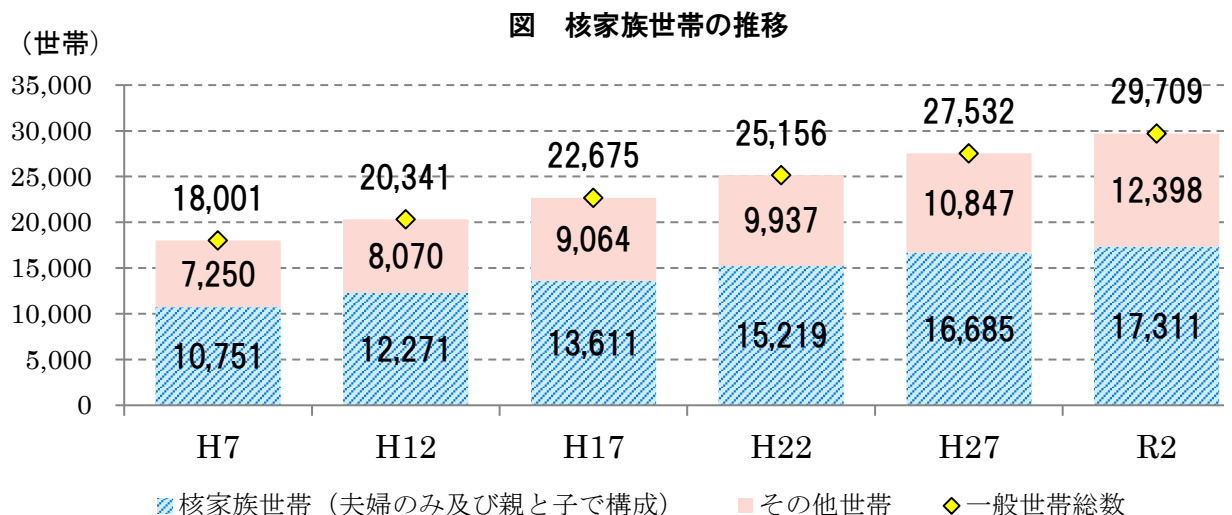
本市の総人口及び一般世帯※2 総数は増加傾向にあります。令和2年の総人口は、平成7年と比較して約1.3倍、世帯数は約1.7倍に増加しています。

また、総人口に占める65歳以上の高齢者の割合も年々増加しており、高齢化が進行していることがうかがえます。



(2) 核家族世帯の推移

本市の核家族世帯数も年々増加しており、令和2年は平成7年と比較して約1.6倍に増加しています。

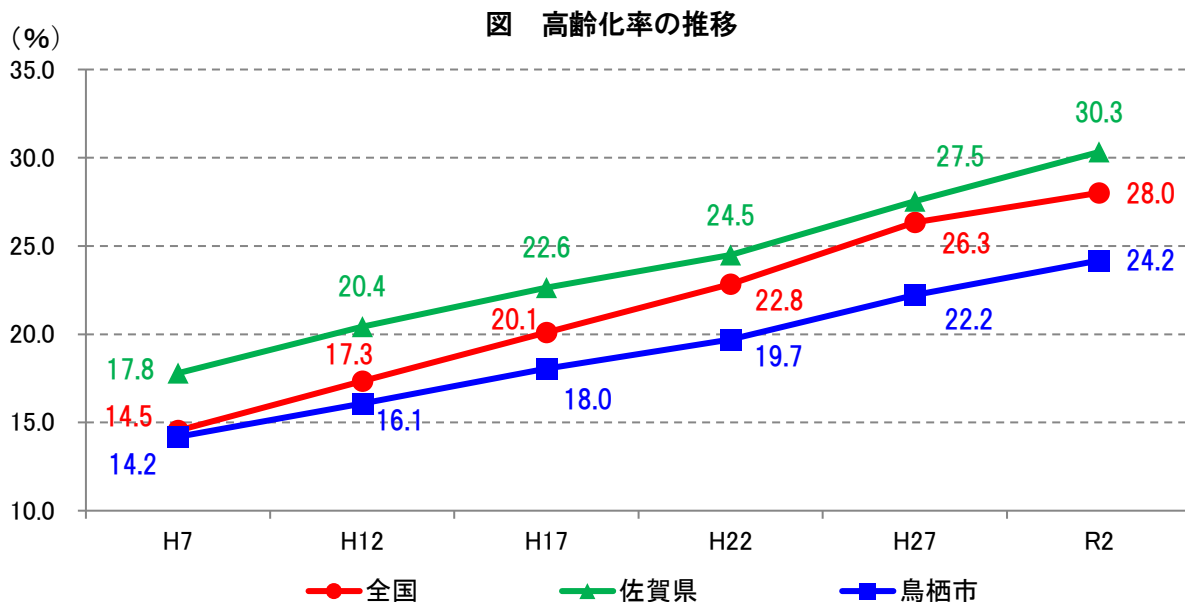


※2 「一般世帯」とは、国勢調査における「寮・病院・施設等の世帯」ではない世帯。

第2章 鳥栖市の空家等を取りまく現状と課題

(3) 高齢化率の推移

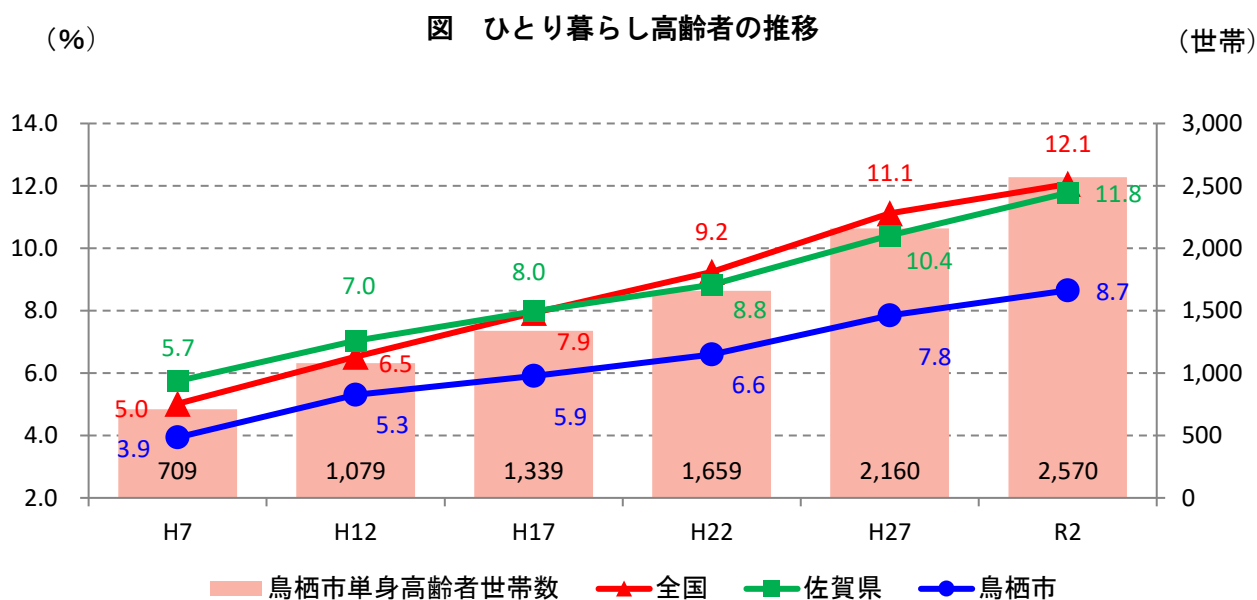
本市の総人口に占める高齢者の割合は、令和2年で24.2%となっており、全国及び佐賀県平均の高齢化率を下回っているものの、右肩上がりで増加しています。



出典：国勢調査結果（総務省統計局）

(4) ひとり暮らし高齢者の推移

本市の一般世帯総数に占めるひとり暮らし高齢者（単身高齢者世帯）の割合は、全国及び佐賀県平均を大きく下回っているものの、増加傾向にあります。



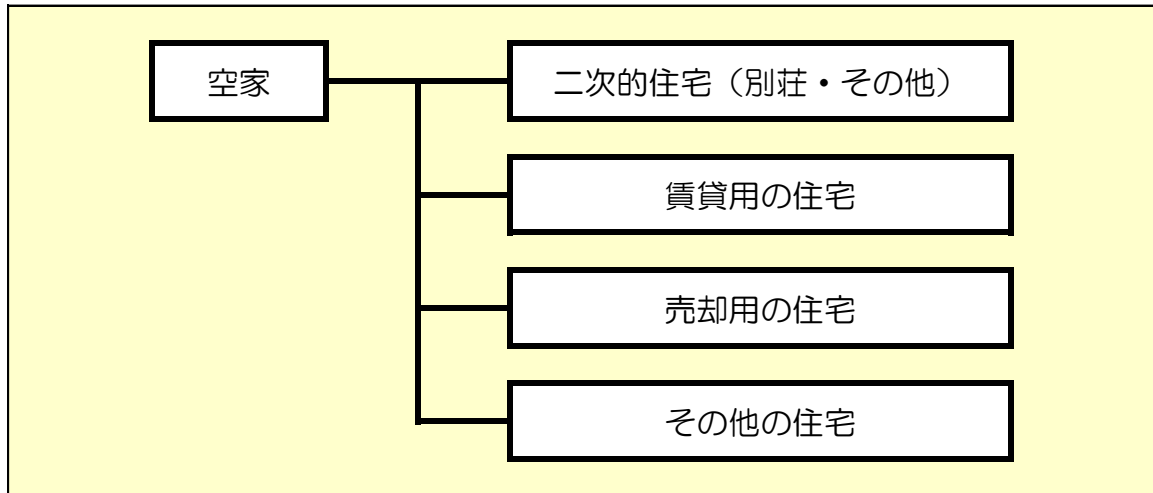
出典：国勢調査結果（総務省統計局）

第2章 鳥栖市の空家等を取りまく現状と課題

2. 住宅・土地統計調査による状況

(1) 住宅・土地統計調査による空家の種類

5年に1度実施される総務省の住宅・土地統計調査※3による空家の種類は、次のように定義されています。



〔用語の定義〕

用語	定義	
二次的住宅 (次頁以降「二次的空家」と記載)	別 荘	週末や休暇時に避暑・避寒・保養等の目的で使用される住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅
	その他	ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりする等、たまに寝泊りしている人がいる住宅
賃貸用の住宅 (次頁以降「賃貸用空家」と記載)	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 (次頁以降「売却用空家」と記載)	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 (次頁以降「その他空家」と記載)	上記以外の人住んでいない住宅で、転勤・入院等のため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替え等のために取り壊すことになっている住宅等（空家の区分の判断が困難な住宅を含む）	

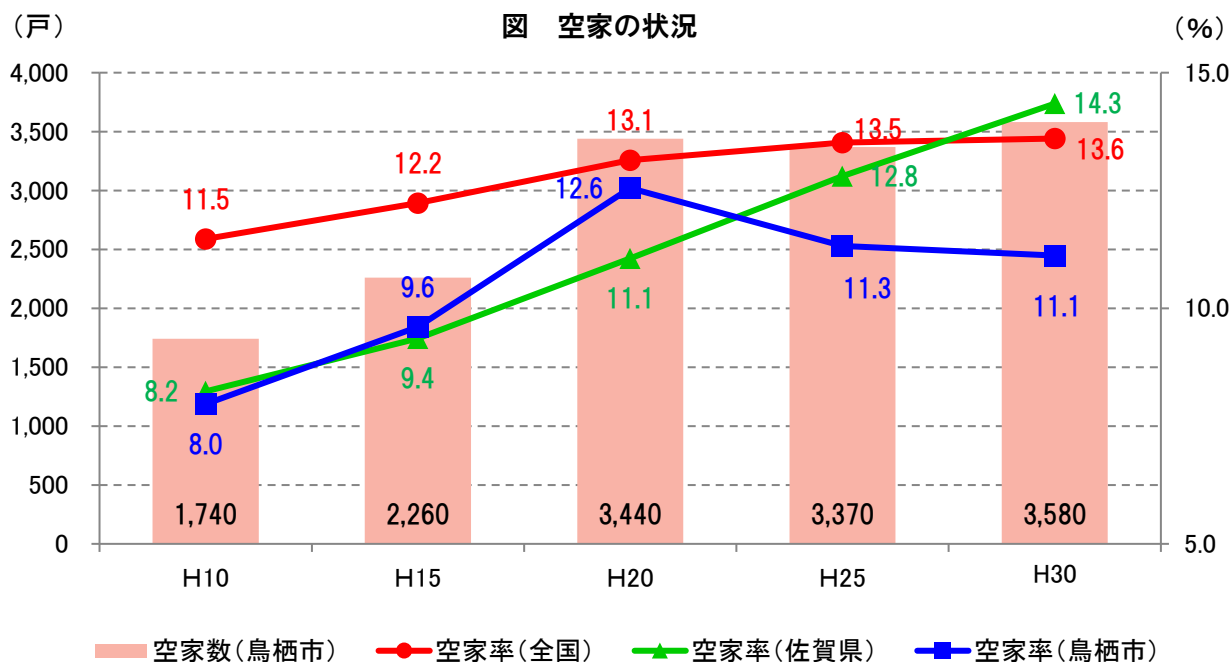
※3 「住宅・土地統計調査」とは、総務省が5年ごとに実施する住宅とそこに居住する世帯の居住状況、世帯の保有する土地等の実態を把握し、その現状と推移を明らかにする調査であり、実際の戸数を表すものではありません。（平成30年調査の対象数は全国で約370万住戸、鳥栖市で約2,600住戸）

第2章 鳥栖市の空家等を取りまく現状と課題

(2) 空家の状況

本市の空家の状況は、平成30年統計では空家数は微増しているものの、空家率は微減となっています。

本市の平成30年の空家数は3,580戸、空家率11.1%であり、これは20年前の平成10年と比較して、空家数で約2倍、空家率で1.4倍の増加となっています。



全 国	平成10年	平成15年	平成20年	平成25年	平成30年
住 宅 総 数	50,246,000 戸	53,890,900 戸	57,586,000 戸	60,628,600 戸	62,407,400 戸
空 家 数	5,764,100 戸	6,593,300 戸	7,567,900 戸	8,195,600 戸	8,488,600 戸
空 家 率	11.5%	12.2%	13.1%	13.5%	13.6%

佐 賀 県	平成10年	平成15年	平成20年	平成25年	平成30年
住 宅 総 数	299,900 戸	303,400 戸	322,900 戸	338,200 戸	352,100 戸
空 家 数	24,700 戸	28,400 戸	35,700 戸	43,300 戸	50,500 戸
空 家 率	8.2%	9.4%	11.1%	12.8%	14.3%

鳥 栖 市	平成10年	平成15年	平成20年	平成25年	平成30年
住 宅 総 数	21,840 戸	23,540 戸	27,410 戸	29,770 戸	32,200 戸
空 家 数	1,740 戸	2,260 戸	3,440 戸	3,370 戸	3,580 戸
空 家 率	8.0%	9.6%	12.6%	11.3%	11.1%

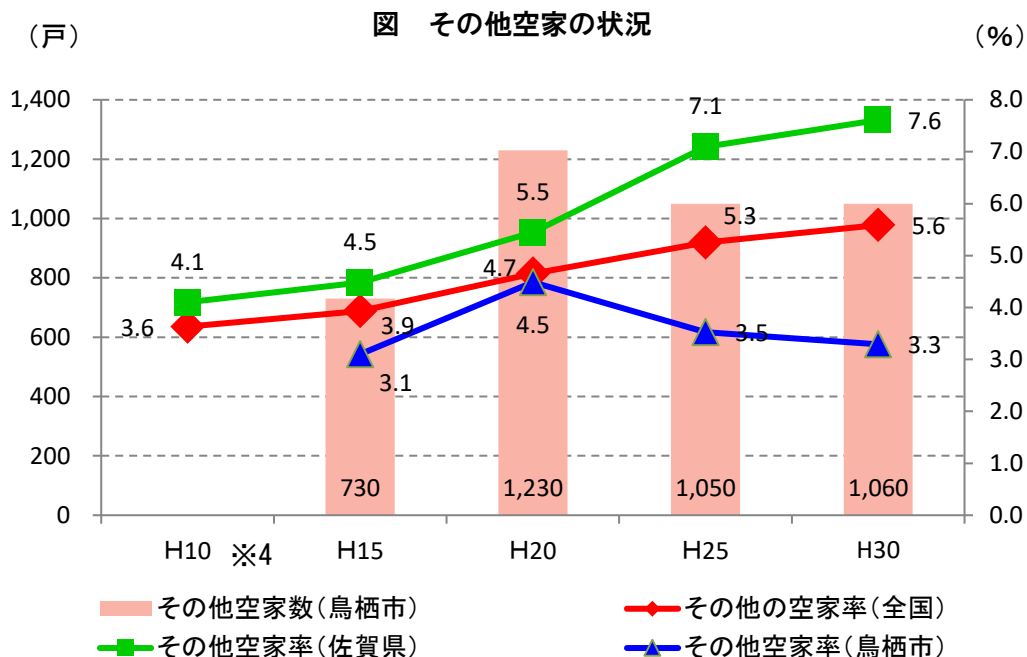
出典：住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）

第2章 鳥栖市の空家等を取りまく現状と課題

(3) その他空家の状況

対策の必要が生じる可能性の高い「その他空家」の本市の状況は、空家数は微増しているものの、全国や佐賀県と比較すると空家率は低く減少傾向にあります。

平成30年の本市のその他空家率3.3%であり、これは10年前の平成20年と比較して、空家率で1.2ポイントの減少となっています。



全 国	平成10年	平成15年	平成20年	平成25年	平成30年
住 宅 総 数	50,246,000 戸	53,890,900 戸	57,586,000 戸	60,628,600 戸	62,407,400 戸
その他空家数	1,824,900 戸	2,117,600 戸	2,681,100 戸	3,183,600 戸	3,487,200 戸
その他空家率	3.6%	3.9%	4.7%	5.3%	5.6%

佐 賀 県	平成10年	平成15年	平成20年	平成25年	平成30年
住 宅 総 数	299,900 戸	303,400 戸	322,900 戸	338,200 戸	352,100 戸
その他空家数	12,300 戸	13,600 戸	17,600 戸	24,000 戸	26,800 戸
その他空家率	4.1%	4.5%	5.5%	7.1%	7.6%

鳥 栖 市	平成10年	平成15年	平成20年	平成25年	平成30年
住 宅 総 数	21,840 戸	23,540 戸	27,410 戸	29,770 戸	32,200 戸
その他空家数	－ ※4	730 戸	1,230 戸	1,050 戸	1,060 戸
その他空家率	－ ※4	3.1%	4.5%	3.5%	3.3%

出典：住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）

※4 平成10年の市の「その他空家数」の統計数値は公表されていません。

第2章 鳥栖市の空家等を取りまく現状と課題

(4) 県内10市の空家の状況

本市の住宅総数に占める「空家率：11.1%」は、県内10市で最も低くなっています。

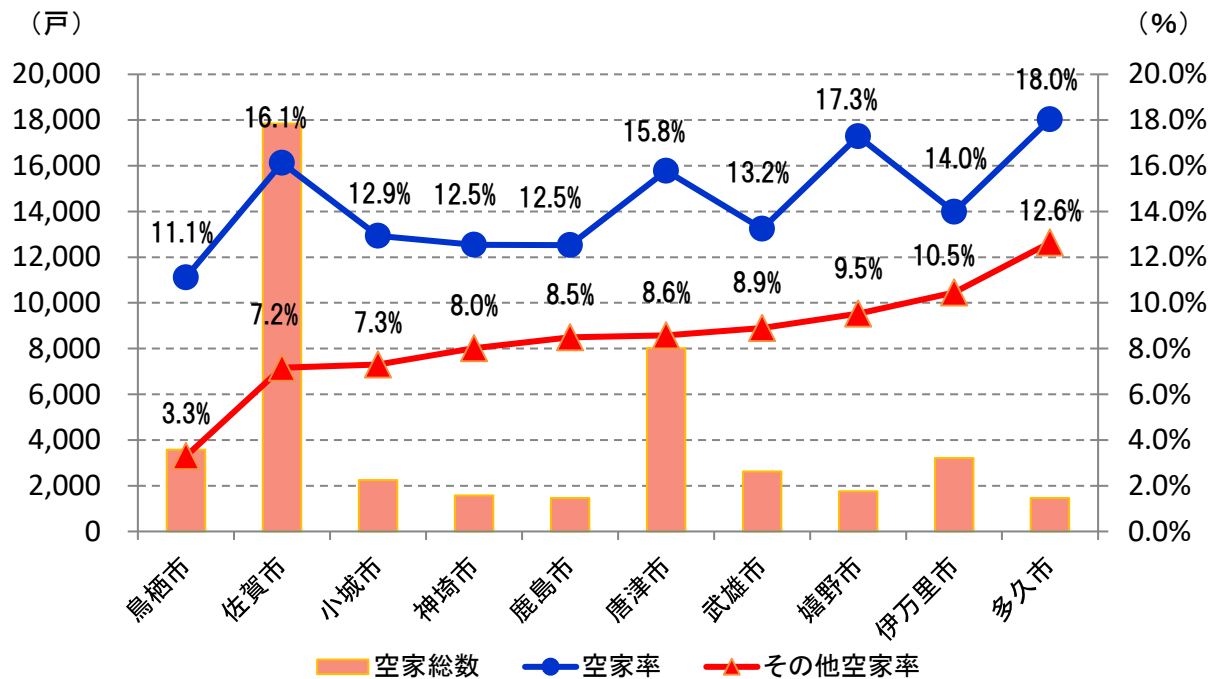
また、本市は他市と比較して空家に占める「賃貸用空家（空室）：67.0%」の割合が高く、住宅総数に占める、対策の必要が生じる可能性の高い「その他空家：3.3%」の割合は、県内10市で比較しても、本市は著しく低い割合となっています。

市 名	住宅総数	空家数					その他/ 住宅総数 (率)
		(率)	二次的空家 (率)	賃貸用空家 (率)	売却用空家 (率)	その他空家 (率)	
鳥 栖 市	32,200	3,580 (11.1%)	— (0.0%)	2,400 (67.0%)	120 (3.4%)	1,060 (29.6%)	3.3%
佐 賀 市	110,640	17,850 (16.1%)	230 (1.3%)	9,050 (50.7%)	640 (3.6%)	7,930 (44.4%)	7.2%
小 城 市	17,390	2,250 (12.9%)	20 (0.1%)	880 (39.1%)	90 (4.0%)	1,270 (56.4%)	7.3%
神 埼 市	12,600	1,580 (12.5%)	50 (3.2%)	470 (29.7%)	40 (2.5%)	1,010 (63.9%)	8.0%
鹿 島 市	11,650	1,460 (12.5%)	20 (1.4%)	360 (24.7%)	90 (6.2%)	990 (67.8%)	8.5%
唐 津 市	50,850	8,020 (15.8%)	180 (2.2%)	3,320 (41.4%)	160 (2.0%)	4,360 (54.4%)	8.6%
武 雄 市	19,780	2,620 (13.2%)	80 (3.1%)	690 (26.3%)	90 (3.4%)	1,760 (67.2%)	8.9%
嬉 野 市	10,180	1,760 (17.3%)	170 (9.7%)	580 (33.0%)	40 (2.3%)	970 (55.1%)	9.5%
伊万里市	22,960	3,210 (14.0%)	50 (1.6%)	710 (22.1%)	50 (1.6%)	2,400 (74.8%)	10.5%
多 久 市	8,150	1,470 (18.0%)	— (0.0%)	380 (25.9%)	50 (3.4%)	1,030 (70.1%)	12.6%

※住宅総数に占めるその他空家率の低い順に上から掲載
出典：平成30年住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）

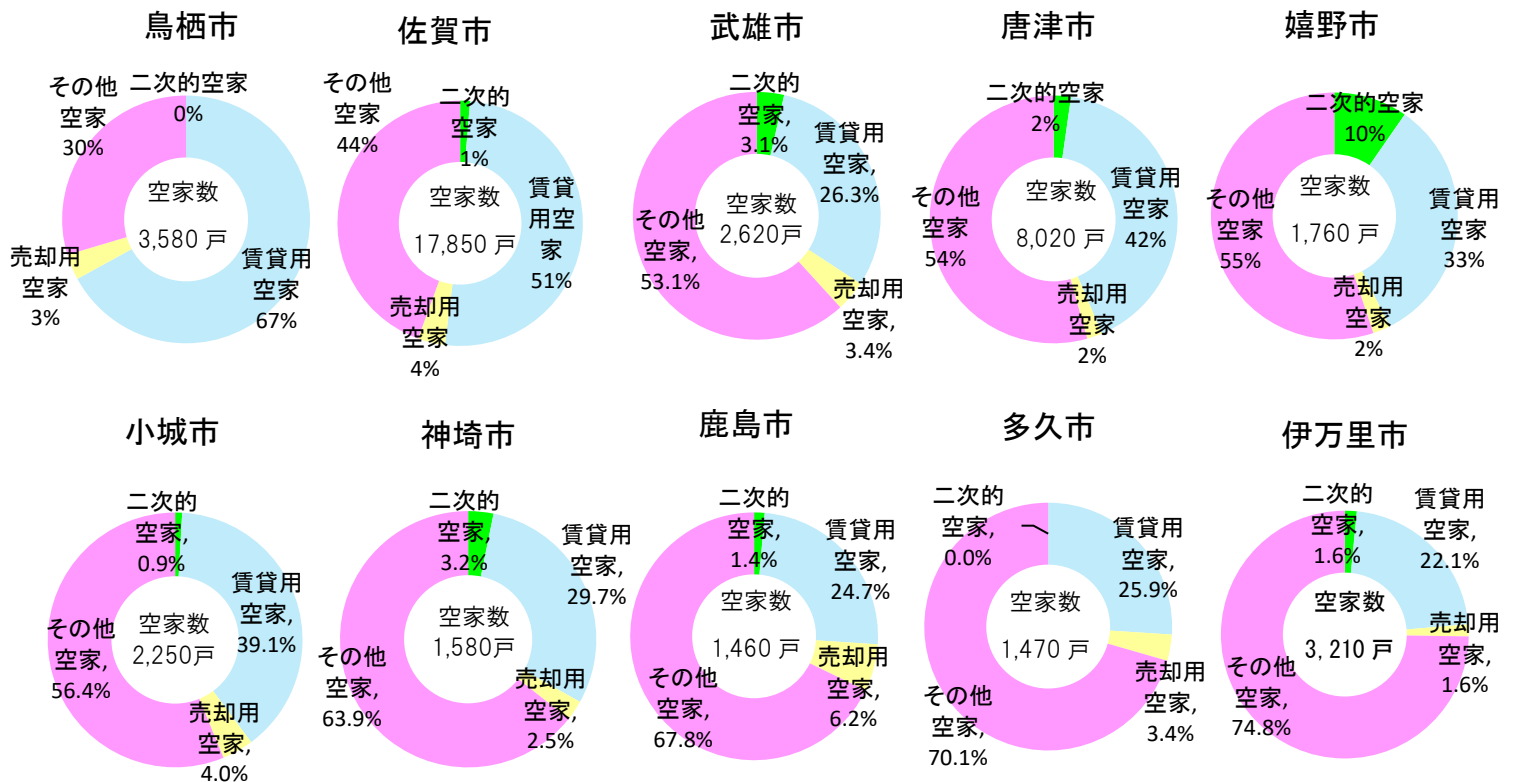
第2章 鳥栖市の空家等を取りまく現状と課題

図 県内10市の空家率・その他空家率（住宅総数に占める「その他空家」の割合が低い順に左から掲載）



出典：平成30年住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）

図 県内10市の空家の内訳（空家総数に占める「その他空家」の割合が低い順に左上段から掲載）



出典：平成30年住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）

第2章 鳥栖市の空家等を取りまく現状と課題

3. 条例施行後の状況

(1) 鳥栖市空家等の適正管理に関する条例

本市では、空家等の管理の適正化を図ることにより、地域環境の保全や、倒壊等の事故、犯罪、火災等を未然に防止し、市民の安全で安心な暮らしの実現を図ることを目的として、条例を平成25年4月1日から法に先行して施行しています。

○直近5年間の状況

令和4年3月31日現在

	①市民からの 情報提供 (②+③)	②市からの 助言指導済 (④+⑤)	③市からの 助言指導未済	④所有者等 が対応済	⑤所有者等 が未対応
H29	28件	27件	1件	27件	0件
H30	41件	41件	0件	41件	0件
R1	37件	36件	1件	36件	0件
R2	45件	44件	1件	43件	1件
R3	46件	44件	2件	42件	2件
計	197件	192件	(ア) …5件	189件	(イ) …3件

(ア) 助言指導できなかったもの(5件)

- ① 実態調査を行い居住者がいたもの(空家ではなかった)・・・1件
- ② 相続放棄されているもの(相続人がいないもの)・・・1件
- ③ 所有者の連絡先等が不明のもの・・・1件
- ④ 助言指導までに至っていないと判断し経過観察としたもの・・・1件
- ⑤ 空家外であったもの(構築物のみ)・・・1件

(イ) 所有者未対応(3件)

- ① 助言指導を行っても対応してもらえていないもの・・・3件

第2章 鳥栖市の空家等を取りまく現状と課題

4. 空家実態調査の概要

(1) 調査期間

令和3年4月～6月

(2) 調査区域・調査対象建物

調査区域は、鳥栖市全域。

調査対象は、戸建て住宅とし集合住宅及び共同住宅は含みません。

(3) 調査対象建物の把握

本市で把握している空家情報及び上下水道開栓状況を基に、対象建物の現地調査を行いました。(調査戸数：574戸)

上下水道開栓状況については、下水道の使用が中止かつ3か月間の水道使用量が1m³未満の戸建を対象としました。

(4) 現地調査

把握した建物を対象に、外観目視にて空家等の調査を行いました。

(5) 調査項目

○ 基本情報

① 建物の確認

- ・ 建物の有無

② 空家の確認

- ・ 表札、郵便物、電気、ガス、水道、洗濯物、生活感、不動産売買看板

③ 空家の確認結果

- ・ 居住の有無

(6) 調査結果

○ 総数

- ・ 調査戸数 . . . 574戸
- ・ うち、空家 . . . 417戸
- ・ 空家率 . . . 2.3% (空家417戸／戸建住宅17,977戸※5)

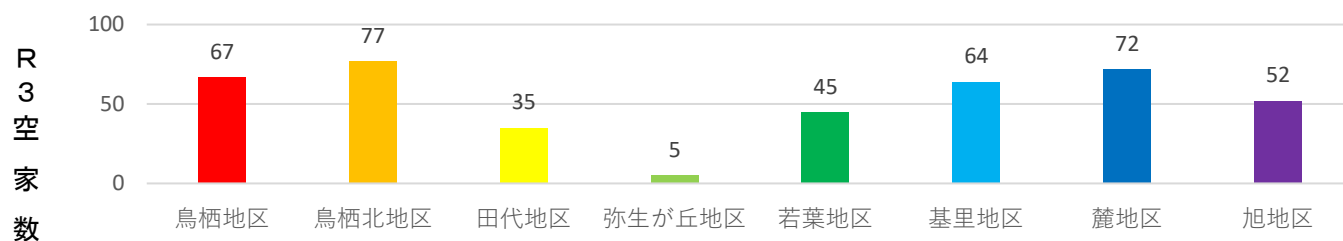
※5 戸建住宅17,977戸(併用含む)は、令和4年1月1日現在の固定資産税台帳より出典。

第2章 鳥栖市の空家等を取りまく現状と課題

○ 地区別

地 区	戸建住宅（戸）		空家数（戸）		空家率	
	H28	R 3	H28	R 3	H28	R 3
鳥 栖 地 区	2,516	2,685	107	67	4.3%	2.5%
鳥 栖 北 地 区	2,421	2,612	126	77	5.2%	2.9%
田 代 地 区	1,467	1,574	44	35	3.0%	2.2%
弥生が丘地区	1,119	1,450	8	5	0.7%	0.3%
若 葉 地 区	1,724	1,781	53	45	3.1%	2.5%
基 里 地 区	2,052	2,020	90	64	4.4%	3.2%
麓 地 区	2,551	2,693	84	72	3.3%	2.7%
旭 地 区	2,992	3,162	85	52	2.8%	1.6%
計	16,842	17,977	597	417	3.5%	2.3%

（R 4．3月末現在）



第2章 鳥栖市の空家等を取りまく現状と課題

5. 空家の所有者等アンケート調査の概要

(1) 調査期間

令和3年11月～令和4年1月

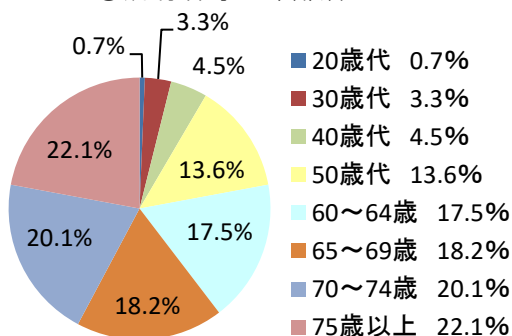
(2) 回答状況

総数	対象外※6	送付	回答	未回答
417件	54件	363件	170件	193件
		100%	46.8%	53.2%

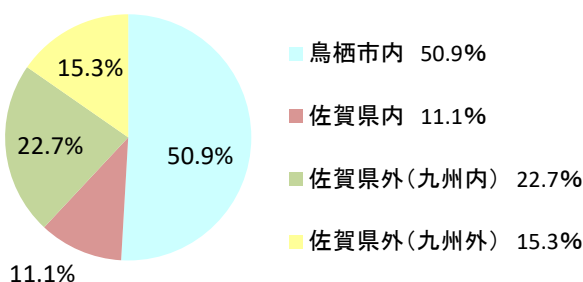
(3) 調査結果

- ① 所有者等の約8割は、60歳以上でした。
- ② 所有者等の約5割が市内に居住していました。
- ③ 昭和41～50年建築の割合が一番高くなっていました。
- ④ 空家になった主な理由は、居住者の死亡が約4割でした。

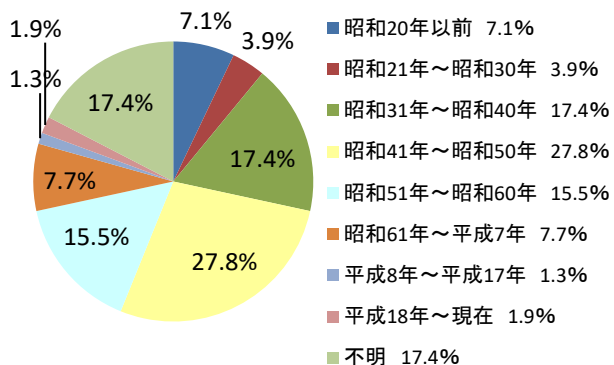
①所有者等の年齢層



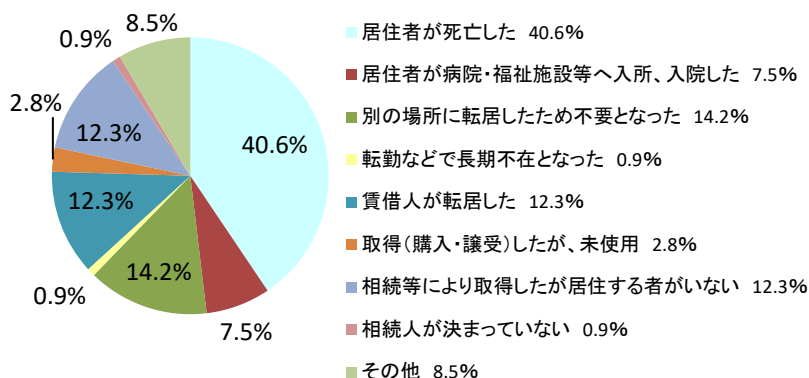
②所有者等の居住地



③建築時期



④空家になった理由

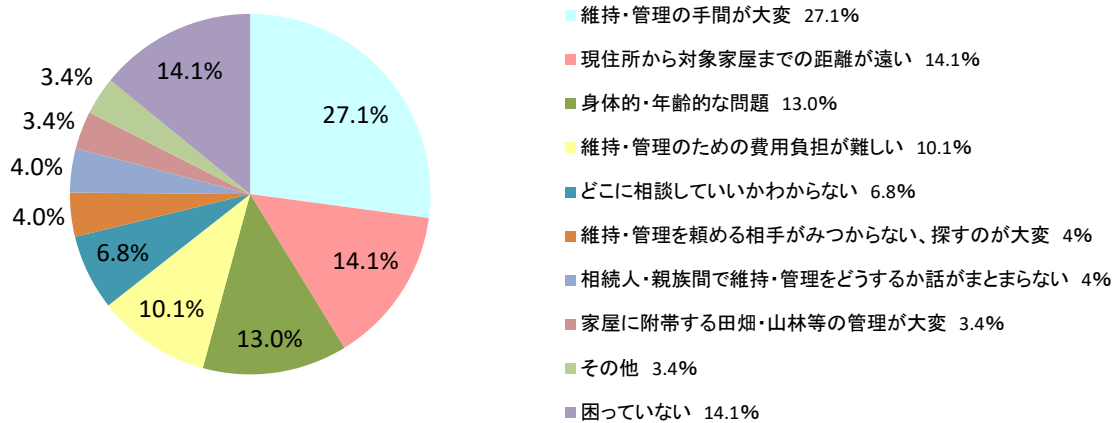


※6 実態調査の結果、法人所有又は業者管理が判明した住宅を対象外としました。

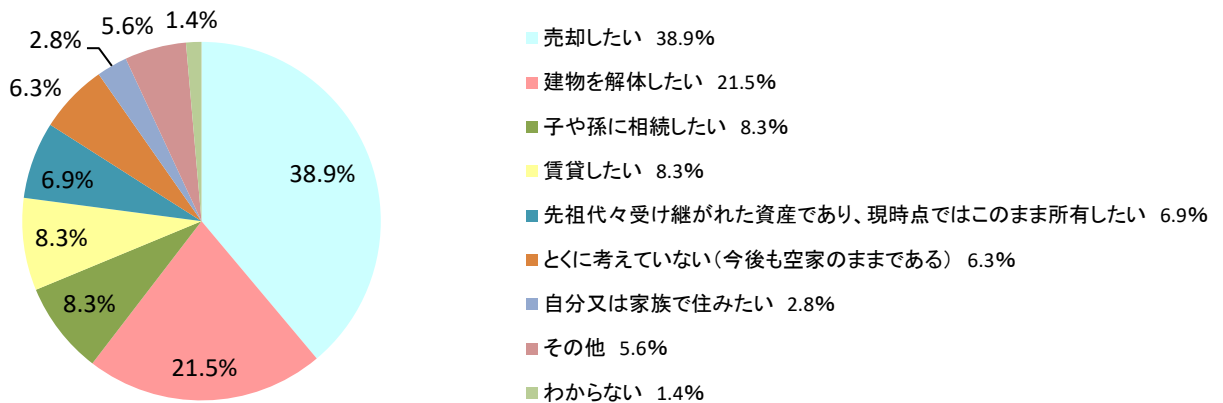
第2章 鳥栖市の空家等を取りまく現状と課題

- ⑤ 所有者等の約9割は、維持管理上の課題を抱えていました。
- ⑥ 所有者等の約4割は「所有」の意向があり、約4割が「売却」、約2割は「解体」による利活用の意向がありました。
- ⑦ 利活用したい方の課題の約3割は、解体費用や固定資産税等の資金的な課題でした。

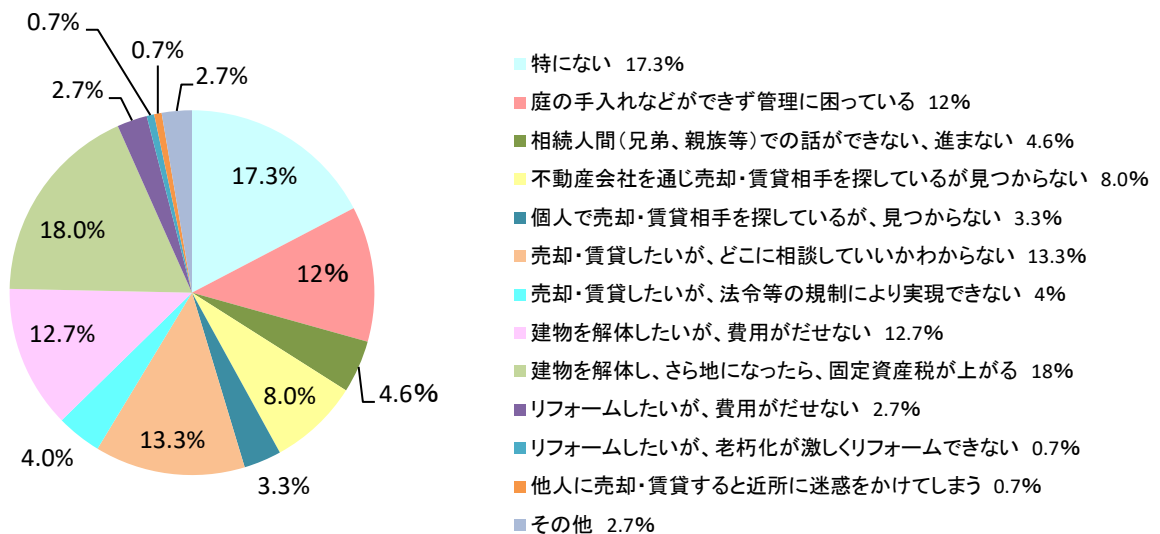
⑤管理上の課題



⑥利活用の意向



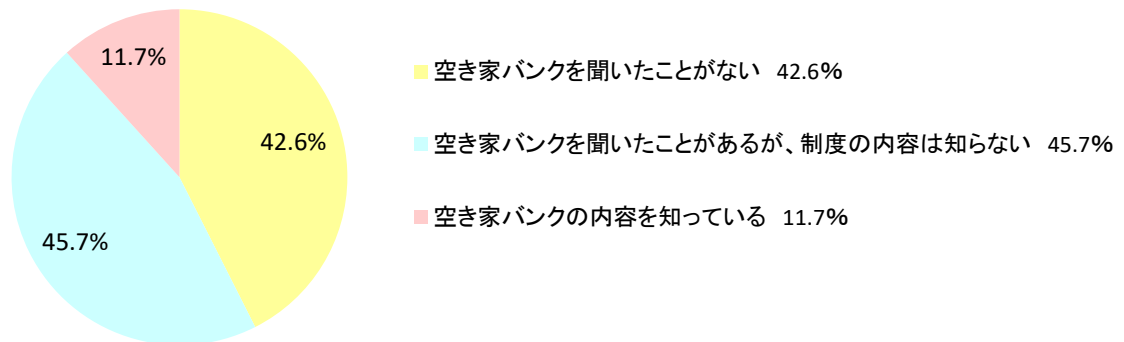
⑦利活用の課題



第2章 鳥栖市の空家等を取りまく現状と課題

⑧所有者の約9割は空き家バンクを「聞いたことがない」、「聞いたことはあるが制度の内容は知らない」という結果でした。

⑧空き家バンクの認知度



(4) 自由意見・要望等（抜粋）

- 今は他県に住む子供が帰って来た時の為に維持している。
- 将来的に子や孫を住ませたい。
- 更地にしたら固定資産税が上がると聞き、税が上がらないなら更地にして管理したい。
- 空家を維持管理している場合、固定資産税を軽減してもらいたい。
- 現在の道幅が狭く、解体経費が多くかかるため、隣接地の購入を図っている。
- 家の中の家財道具の処分が進まない。
- 今後、処分等を行うため、親族間で協議していく。
- 不動産屋にて賃貸募集中である。
- 今後の空家処分について相談したい。

第2章 鳥栖市の空家等を取りまく現状と課題

6. 前計画の振り返りとその課題

本市の空家等対策については、平成29年度に策定した「鳥栖市空家等対策計画」に基づき、関係団体と連携し空家等対策に取り組むとともに、不良住宅を除却するための解体費補助の創設や、空家等の所有者へ適正管理に関する指導や啓発に取り組んだ結果、空家数が減少するなど一定の成果が得られました。また、農地や都市計画に関する法規制の緩和に対応することで、空家等の利活用の可能性を高め、市場流通を促す取組を行ってきました。

現状では、民間需要による空家等の建替・更新が進んでいますが、今後、高齢化の進展と人口減少の局面を迎えるにあたり、空家等の数は加速度的に増加する可能性があるとともに、民法等の改正に伴い相続登記が義務化されるなど、大きく情勢が変化することが想定されます。

以上、前計画の振り返りと現状をふまえ、以下のような事項が課題として考えられます。

(1) 所有者等に関する課題

- 住宅所有者の高齢化が進んでいます。
- ひとり暮らし高齢者について、施設への入所等により、空家になっています。
- 所有者や相続人が遠方に居住しており、利活用の意向や所有者意識が希薄になり、適正管理が困難なケースがあります。
- 相続登記が数代にわたり行われず放置された結果、相続人が多数になり、権利関係が複雑化し、対応が難しいケースが発生しています。
- 死亡、相続問題等で所有者等が不明となり、適正な管理が行われないケースが増加しています。今後さらに増加することが予想されるため、不動産の権利関係を明確にする相続登記義務化等の取組を周知していくことが求められています。

(2) 費用面に関する課題

- 空家等の解体をしたくても、費用がかかるため躊躇されている場合があります。
- 住宅を解体後に土地利用や売却の見込みがない場合、住宅用地に係る課税標準の特例措置が適用されなくなった結果、固定資産税・都市計画税が上がることとなります。

(3) 市場流通に関する課題

- 中古住宅としての売買や賃貸、他用途施設への活用等に関しては、相続、売買、税金等に関する知識を伴うため、所有者等が相談できる場所を求めています。
- 市が運営する空き家バンク制度の認知度が低く、十分に活用がされていない状況です。

(4) 適正管理に関する課題

- 空家等の適正な管理を求める声が毎年一定数寄せられています。所有者等に対して、適正な管理を周知、啓発する必要があります。
- 空家等の増加による住環境への悪影響を防ぐために、適正な管理を促すとともに老朽化が著しい空家等については、除却等を促す必要があります。

第3章 空家等対策の基本的事項

1. 空家等対策の基本的な方針

(1) 空家等の適正管理に係る意識啓発

空家等の管理責任は、法においても「空家等の所有者等は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるとともに、**国又は地方公共団体が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければならない。**」（法第5条）と規定されているように、第一義的には空家等の所有者等が自らの責任によりの確に対応することが大前提となります。

よって、空家等となることが見込まれる住宅の所有者等へ、適切な管理についての注意喚起や意識づけを行うことが重要です。また、相続、転勤等により、誰もが空家等の所有者等となる可能性があるため、空家等の問題に関し、広く所有者等に対し啓発を行います。

(2) 安全で安心して暮らせるまちの実現のための快適な住環境の確保

適切に管理されていない空家等は、周辺の生活環境の悪化や防犯上の問題等も懸念されます。空家等対策の取組に関する情報を市民に広く周知し、空家等の適正な管理を促すとともに、周辺に深刻な影響を及ぼしている**適切に管理されていない空家等**に対しては、「**特定空家等※7**」、**周辺に深刻な影響を及ぼし得る適切に管理されていない空家等**に対しては、「**管理不全空家等※8**」、として認定し改善指導等を行うことで、市民の安全・安心な暮らしを確保します。

(3) 空家等を有効活用した地域活性化

空家等を地域の資源のひとつとして捉え、市場流通や利活用を促進することで、地域の活性化やまちの魅力向上を図ります。

(4) 多様な主体との連携

空家等の所有者等と行政だけでなく、地域住民、法務・不動産・建築等の関係団体、民間事業者等の多様な主体が相互に連携し、総合的な空家等対策の取組を推進します。

※7 「特定空家等」とは、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態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にあると認められる空家等をいう。（法第2条第2項）

※8 「管理不全空家等」とは、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と認められる空家等をいう。（法第13条第1項）

第3章 空家等対策の基本的事項

2. 計画期間

本計画の計画期間は、令和5年度から令和9年度までの5年間とします。

なお、本計画については、国の空家等対策に関する施策の動向や社会情勢及び本市における空家等の状況の変化等を踏まえ、必要に応じ適宜見直しを行うものとします。

3. 対象地区

市内全域を本計画の対象地区とします。

4. 対象とする空家等の種類

本計画の対象とする空家等の種類は、賃貸用や売却用等に該当しない「その他空家」の多くを占めている「戸建の空家」を主な対象とします。

また、共同住宅・店舗・事務所・倉庫等についても建物1棟全てが空家になっている場合は対象とします。

ただし、法人所有や業者管理の空家等は除外しますが、特定空家等に認定したものについては、本計画の対象として優先的に対策を講じていくこととします。

第4章 空家等対策の基本的取組

1. 空家等の調査

空家等の対策を総合的に推進するためには、その実態を把握することが重要です。

このため、空家等の情報収集や実態調査を行うとともに、それらの情報のデータベースを整備します。

(1) 空家等に関する情報収集

地域住民からの適正管理がされていない空家等に関する情報収集に努めます。

(2) 空家等の実態調査

空家等の状態を把握するため、市職員又は市長が委任した者（以下「職員等」という。）による現地調査を実施します。

調査は、建物や居住の状況、周辺への影響等について、基本的には外観目視により行うこととし、必要に応じて近隣住民等から情報を収集するものとします。

あわせて、住民票、戸籍、上下水道開栓状況、固定資産税の課税情報、登記情報等から所有者等を特定します。

(3) 空家等情報のデータベース化

空家等の実態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について、データベースを整備します。

また、データベースの情報は GIS システムで関係部局と共有し、新たな情報や所有者等との対応履歴等は随時更新します。

(4) 所有者等が特定できない場合

① 所有者等不明（相続放棄含む）の確認

法定相続人を調査・探索しても、存否が確認できない場合や、法定相続人全員の相続放棄が確認された場合は、「所有者不存在の空家等」とし、データベースに登録します。

② 所有者等所在不明の確認

所有者等確認のため送付した郵便等が返送された場合は、送付先の市町村に住民票の写しの請求を行う等調査を行った後、なおも所在が不明な場合には「過失なく所有者等を確知できない」と判断し、データベースに登録します。

第4章 空家等対策の基本的取組

2. 空家等の適切な管理の促進

本市においても、高齢化や将来的な人口減少、持家で暮らすひとり暮らし高齢者の増加傾向をふまえると、今後、さらに空家等が増加する事が予想されます。

適切に管理されていない空家等の増加を抑制するためには、現に存在する空家等について、所有者等に適切な管理を促すとともに、新たな空家等の発生を未然に防ぐことが重要となります。

(1) 市民への情報発信・意識啓発

空家等の所有者等となった場合、周辺に迷惑を及ぼさないように、空家等を適正に管理していただく必要があります。

そのためには、空家等の適正管理や、関係団体の相談窓口の案内について、パンフレットや市ホームページ、広報誌、固定資産税の納税通知書への掲載等により情報発信・意識啓発を行います。

(2) 関係団体との連携・協力

空家等の所有者等への啓発、中古住宅としての流通・地域の活動拠点等への活用促進、管理不全の防止や空家等の跡地の活用を柱とした総合的な空家等対策を推進するため、法務・不動産・建築等の関係団体と連携・協力に関する協定に基づき、関係団体の窓口を活用して、空家等の所有者等を対象とした相談に対応します。

また、空家になる前に、関係団体の窓口を案内することで、空家等の相続や権利関係の整理、土地・建物の売却・賃貸や有効活用に向けた空家等の所有者等を支援し、空家等の発生の抑制に繋がります。

(3) 地域への啓発活動

空家等に関して、空家等の所有者等のみの問題ではなく、地域の課題として捉えた対応を促すため、地域からの求めに応じて、関係団体等の協力を得ながら、空家等に関する講座や相談会を開催するなど、啓発活動を行います。

(4) 高齢者への支援

今後も増加する高齢者世帯やひとり暮らし高齢者に対して、法務や不動産の専門家や法務局等と連携し、相続や成年後見制度の活用等に関する相談に対応します。

(5) 地域の人材や NPO 法人等を活用した維持管理の取組の推進

シルバー人材センターや NPO 法人等を活用し、空家等への定期巡回や庭の除草や立木の剪定といった空家等の適正な維持管理の取組を推進します。

第4章 空家等対策の基本的取組

(6) 死亡届提出時等における情報提供

住民異動（死亡）時の手続きのために、相続人等が市役所窓口に来庁する機会を捉えて、空家等の適正管理に関するパンフレットの配布や、相続登記について周知するとともに、必要に応じて関係団体の相談窓口を案内します。

(7) 危険空家等の緊急時の対応

所有者等による適切な管理がされず、空家等が危険な状態となり、周辺に危害を及ぼす危険性があると判断された緊急時には、**法及び条例**に基づき、これを回避するために必要な最小限の応急措置を講じます。

(8) 財産管理人制度の活用

空家等の長期間の放置や荒廃状態が予測されるケースに対しては、状況に応じ財産管理人制度（相続財産**清算人**制度、不在者財産管理人制度）の活用を促します。

3. 空家等及び跡地の活用の促進

適切に管理されていない空家等については、空家等の所有者等に適正管理を求める一方で、空家等そのものの除却を促すケースも考えられます。特に密集市街地等において、空家等を除却した後の跡地を新たな住宅用地にするなど、地域の環境改善につなげていくための取組を推進します。

また、利用可能な空家等を地域の資源と捉え、中古住宅としての市場流通促進、移住定住の促進、地域の活動拠点等としての活用促進等を図ることで、地域の活性化やまちの魅力向上に努めます。

(1) 空家等の跡地の活用の促進に関する事項

空家等の除却後の跡地の利活用に関しては、本市が目指すまちづくりの方向性を踏まえ、民間による跡地の利活用が行われることを基本とし、不良住宅（店舗・倉庫等は対象外）については、除却費用の一部を助成します。

地域コミュニティにおいて、防災や暮らしやすさの向上につながる取組について、国や先進自治体の動向を注視します。

(2) 空家等の活用の促進に関する事項

①空き家バンク制度の周知及び利用促進

空家等の流通活性化を図るため、売買等を希望する空家等の所有者等から申込みを受けた情報を利活用希望者に紹介しマッチングする「空き家バンク制度」の周知を図り、利用を促進します。

②空家等の流通促進のため関係法令等の制度を周知

空家等の流通促進につながる都市計画法に関する情報等を周知し、市場流通に一定の制限があった空家等の利活用を促進します。

③移住・定住体験施設等としての活用

河内町にある空家を活用した定住体験施設「河内町お試し住宅」の利用を促し、都市的利便性と自然の豊かさの両方を享受することにより、本市の優位性についての認知を高め、定住促進を図る施設として活用します。

第4章 空家等対策の基本的取組

4. 特定空家等に対する措置及びその他の対処

適切に管理されていない空家等は、防災、防犯、環境、景観等において問題を生じさせ、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることから、市では、周辺へ悪影響を及ぼす特定空家等に対しては、法に基づき必要な措置を講じることにより、市民の安全・安心を確保します。

(1) 特定空家等の認定

現地調査の結果、国が示した管理不全空家等及び特定空家等に対する措置に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）※9（以下「ガイドライン」という。）を参考に、「特定空家等」の判断基準※10に基づき特定空家等の認定を行います。

特定空家等と認められる事例（ガイドラインから抜粋）	
著しく保安上危険となるおそれのある状態	・ 建築物の倒壊等のおそれ ・ 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれ ・ 擁壁が老朽化し危険となるおそれ
著しく衛生上有害となるおそれのある状態	・ 建築物又は設備等の破損等が原因で、汚物等の流出、臭気の発生 ・ ごみ等の放置、不法投棄が原因で、臭気の発生、衛生動物の多数発生
著しく景観を損なっている状態	・ 景観保全に関するルールに著しく不適合 ・ 周囲の景観と著しく不調和
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	・ 立木の腐朽、倒壊等が原因で、地域住民や通行等に著しい悪影響 ・ 空家等に住みついた動物等が原因で、地域住民の日常生活に支障、悪影響 ・ 建築物等の不適切な管理等が原因で、防犯、生活環境への危険等

※ 将来、上記の状態（著しく保安上危険となるおそれのある状態等）になることが予見される場合も含めて特定空家等への認定を行います。

※9 「ガイドライン」とは、「特定空家等」や「管理不全空家等」の判断の参考となる基準等及び「特定空家等に対する措置」や「管理不全空家等に対する措置」に係る手続きについて、参考となる一般的な考え方を国が示したもの。（参考資料 66 ページ参照）

※10 「特定空家等の判断基準」とは、ガイドラインを参考に作成した本市における「特定空家等」の判断及び措置に関する基準。（参考資料 128 ページ参照）

第4章 空家等対策の基本的取組

(2) 措置の方針

① 措置の優先

特定空家等のうち、周辺建築物や道路又は不特定多数の者に対して悪影響を及ぼすもの若しくは及ぼす恐れが高いものから優先して措置を行うものとします。

② 措置内容の検討

地域住民へ与えている悪影響をなるべく速やかになくし、かつ所有者等の負担が出来る限り少ないと考えられる措置の内容を検討します。

措置の内容を決定するにあたり、把握した当該特定空家等の所有者等の情報を勘案したうえで、具体の対応方策を検討し、必要に応じて協議会に意見を求めることとします。

(3) 措置の実施

① 助言・指導

市は、法第22条第1項の規定に基づき、特定空家等の所有者等に対して、検討した措置の内容を講じるよう助言・指導を行います。

② 勧告

市は、助言・指導を行っても改善が見られない場合は、法第22条第2項の規定に基づき、相当の猶予期限を定めて、助言・指導の内容の措置を講じるよう勧告を行います。

勧告を行う場合は、固定資産税の住宅用地の特例が適用されなくなることから、特に税担当部局と連携し情報を共有するとともに、所有者等にもその旨を通知します。

③ 命令

市は、勧告を行っても正当な理由なく勧告に係る措置をとらなかった場合で、特に必要と認めた場合は、法第22条第3項の規定に基づき、相当な猶予期限を定めて、勧告の内容の措置を講じるよう命じます。

④ 代執行

市は、命令の措置が履行されないとき、履行しても十分でないとき等に、法第22条第9項、行政代執行法（昭和23年法律第43号）の規定に基づき、命令の措置を所有者等に代わり行うことができます。

⑤ 略式代執行（所有者等が特定できない場合）

市は、過失なく所有者等を確知できない場合は、法第22条第10項の規定に基づき、略式代執行を行うことができます。

ただし、略式代執行の是非については、所有者等の調査状況、特定空家等の状態及び周辺の生活環境への影響等を慎重に勘案する必要があります。

第4章 空家等対策の基本的取組

5. 管理不全空家等に対する措置及びその他の対処

適切に管理されていない空家等は、防災、防犯、環境、景観等において問題を生じさせ、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることから、市では、周辺へ悪影響を及ぼし得る管理不全空家等に対しては、法に基づき必要な措置を講じることにより、市民の安全・安心を確保します。

(1) 管理不全空家等の認定

現地調査の結果、国が示したガイドラインを参考に、個別の事案に応じて管理不全空家等の認定を行います。

管理不全空家等と認められる事例（ガイドラインから抜粋）	
そのまま放置すれば著しく保安上危険となるおそれのある状態	・ 屋根の変形又は外装材の剥落若しくは脱落 ・ 構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等 ・ 擁壁のひび割れ等の部材の劣化、水のしみ出し等
そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態	・ 排水設備の破損等 ・ 常態的な水たまりや多量の腐敗ごみ等の放置
そのまま放置すれば著しく景観を損なうおそれのある状態	・ 屋根ふき材、外装材、看板等の色褪せ、破損又は汚損 ・ ごみ等が敷地内に散乱、山積
そのまま放置すれば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	・ 立木の枝等の越境 ・ 常態的な動物の棲みつき

(2) 措置の方針

① 措置の優先

管理不全空家等のうち、周辺建築物や道路又は不特定多数の者に対して悪影響を及ぼすもの若しくは及ぼし得る恐れが高いものから優先して措置を行うものとします。

② 措置内容の検討

地域住民へ与えている悪影響をなるべく速やかになくし、かつ所有者等の負担が出来る限り少ないと考えられる措置の内容を検討します。

措置の内容を決定するにあたり、把握した当該管理不全空家等の所有者等の情報を勘案したうえで、具体の対応方策を検討します。

第4章 空家等対策の基本的取組

(3) 措置の実施

① 指導

市は、法第13条第1項の規定に基づき、管理不全空家等の所有者等に対して、検討した措置の内容を講じるよう指導を行います。

② 勧告

市は、指導を行っても改善が見られず、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大きい場合、法第13条第2項の規定に基づき、相当の猶予期限を定めて、指導の内容の措置を講じるよう勧告を行います。

勧告を行う場合は、固定資産税の住宅用地の特例が適用されなくなることから、特に税担当部局と連携し情報を共有するとともに、所有者等にもその旨を通知します。

第4章 空家等対策の基本的取組

6. 空家等に関する相談への対応

寄せられた空家等の適正な管理に関する相談に対しては、現地確認を速やかに行い、所有者や相続人等の探索を行った上で、適切に対応します。

また、相続、生前対策、修繕、利活用など、空家等の所有者等からの多岐にわたる相談は、弁護士、司法書士、建築士等の関係団体等及び庁内関係部局と協力・連携することで、適切に対応します。

7. 空家等対策の実施体制

(1) 鳥栖市空家等対策検討委員会（庁内）

区分	構成部署	
地方創生 定住促進	政策部	総合政策課
消防 防災 危機管理	総務部	総務課
市民	市民環境部	市民課
税務		税務課
環境		環境対策課
まちづくり 景観	建設部	都市計画課
建築 住宅		建設課

第4章 空家等対策の基本的取組

(2) 鳥栖市空家等対策協議会（庁外）

① 構成

市長、地域住民、学識経験者、法務、不動産、建築、関係行政機関等

② 任期

2年

③ 掌握事務

- ・ 法第7条第1項に規定する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
- ・ その他空家等の対策に関する協議

8. その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

(1) 計画の見直し

本計画は、空家等対策の実績等の検証を行い、5年毎に計画の見直しを行います。

また、計画期間中であっても、法令や国の制度改正、社会情勢及び本市における空家等の状況の変化等に応じて適宜見直しを行います。

(2) 公表

空家等対策計画を策定又は変更したときは、法第7条第12項の規定に基づき、市のホームページに掲載する等により公表します。