

鳥栖市空家等対策計画

(案)

平成 30 年 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・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1

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・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 2
- (2) 核家族世帯の推移・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 2
- (3) 高齢化率の推移・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 3
- (4) 高齢者ひとり暮らしの推移・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 3

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・・・・・・・・・・・・ 4
- (2) 空家の状況・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 5
- (3) その他空家の状況・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 6
- (4) 県内10市の空家の状況・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 7・8

3. 条例施行後の状況

- (1) 鳥栖市空き家等の適正管理に関する条例・・・・・・・・・・・・ 9

4. 空家実態調査の概要

- (1) 調査期間・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 10
- (2) 調査区域・調査対象建物・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 10
- (3) 調査対象建物の抽出・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 10
- (4) 現地調査・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 11
- (5) 調査項目・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 11
- (6) 空家の状態・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 11
- (7) 空家等の総合判定・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 11
- (8) 調査結果・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 11・12
- (9) 空家立地状況図・現状での居住の可否構成比・・・・・・・・ 13

5. 空家の所有者等アンケート調査の概要

- (1) 調査期間・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 14
- (2) 回答状況・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 14
- (3) 調査結果・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 14・15
- (4) 自由意見・要望等・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 16・17

6. 空家等対策の課題

- (1) 所有者等に関する課題・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 18
- (2) 土地・建物の規制に関する課題・・・・・・・・・・・・・・・・ 18

(3) 費用面に関する課題	18
(4) 市場流通に関する課題	18
(5) 適正管理に関する課題	18

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) 空家等の所有者等の管理の原則	19
(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提供	19
(3) 地域の活性化・まちの魅力向上に向けた流通・活用の推進	19
(4) 地域住民及び関係団体との連携	19

2. 計画期間	19
---------	----

3. 対象地区	19
---------	----

4. 対象とする空家等の種類	20
----------------	----

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	21
(2) 空家等の実態調査	21
(3) 空家等情報のデータベース化	21
(4) 所有者等が特定できない場合	21

2. 空家等の適切な管理の促進

(1) 市民への情報発信	22
(2) 専門家団体との連携・協力	22
(3) 地域への啓発活動	22
(4) 高齢者への支援	22
(5) 地域の人材（高齢者）を活かした維持管理の仕組みの構築	22
(6) 早期アプローチのためのプロセスの構築	23

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	23
(2) 空家等の活用の促進に関する事項	23

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	24
(2) 措置の方針	25
(3) 措置の実施	25

5. 住民等から空家等に関する相談への対応	26
-----------------------	----

6. 空家等対策の実施体制

(1) 鳥栖市空家等対策検討委員会	26
(2) 鳥栖市空家等対策協議会	27

7. 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	27
(2) 公表	27

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「鳥栖市空き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。

2. 計画の位置づけ

本計画は、法第6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。）での協議を踏まえ策定しました。

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、民間事業者などが連携・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6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「“鳥栖発”創生総合戦略」、平成29年度から策定に着手した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」など、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。

※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）

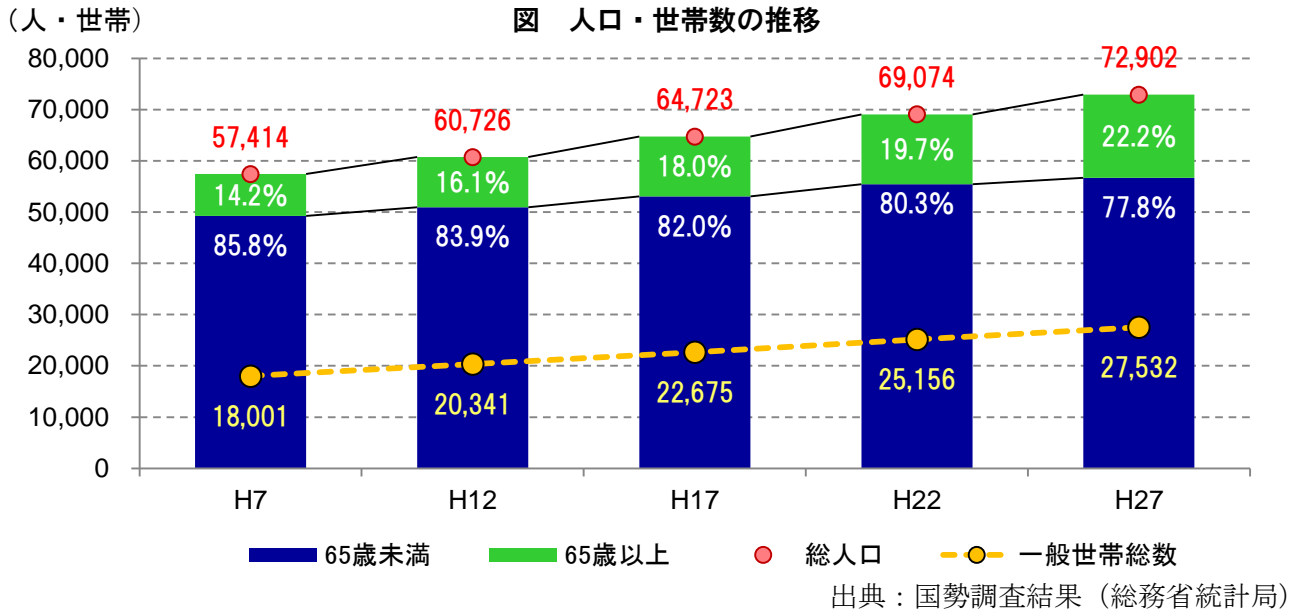
第2章 鳥栖市の空家等を取りまく現状と課題

1. 人口・世帯等の状況

(1) 人口・世帯数の推移

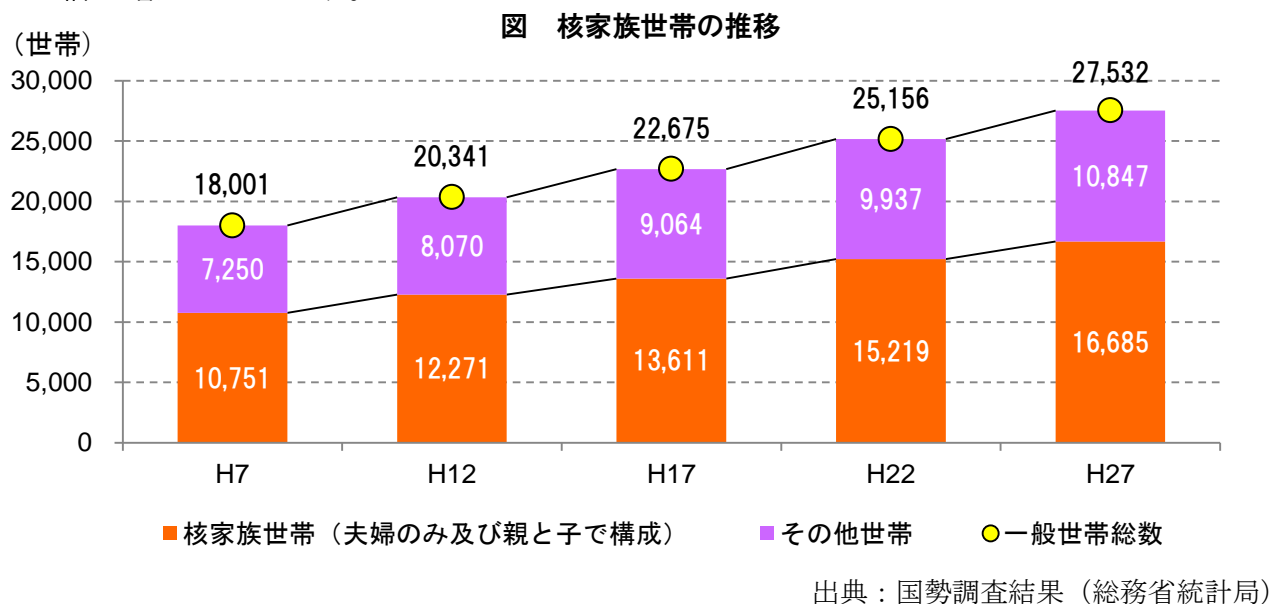
本市の総人口及び一般世帯※2 総数は増加傾向にあります。平成27年の総人口は、20年前と比較して約1.3倍、平成27年の世帯数は、20年前と比較して約1.5倍に増加しています。

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、平成27年と20年前の平成7年を比較すると約1.6倍に増加しています。

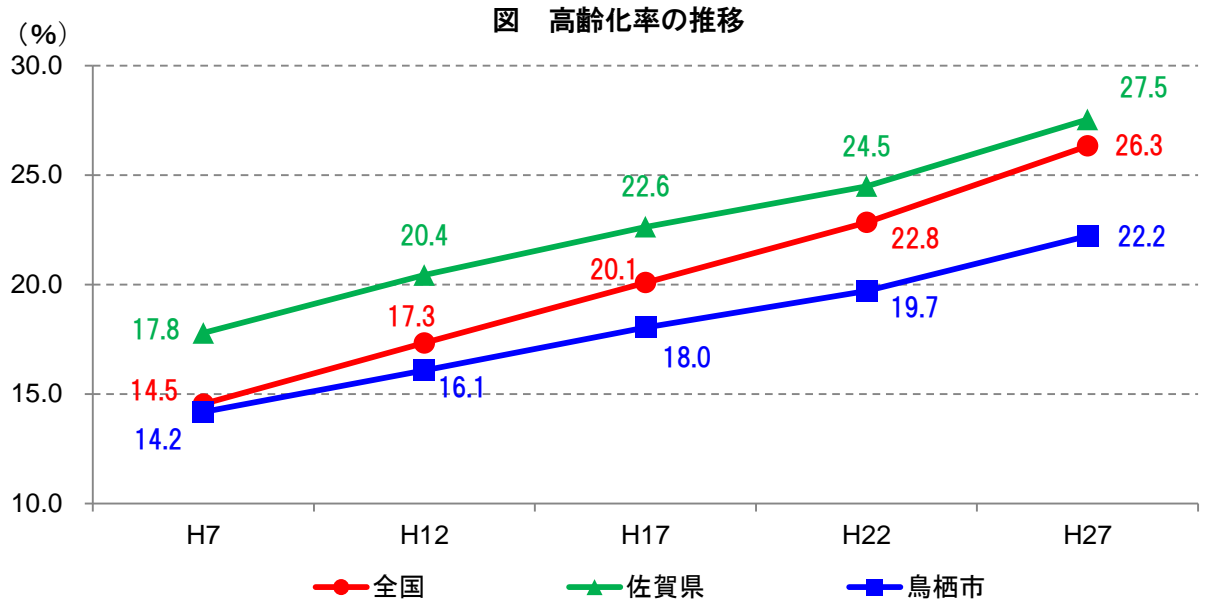


※2 「一般世帯」とは、国勢調査における「寮・病院・施設等の世帯」ではない世帯。

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

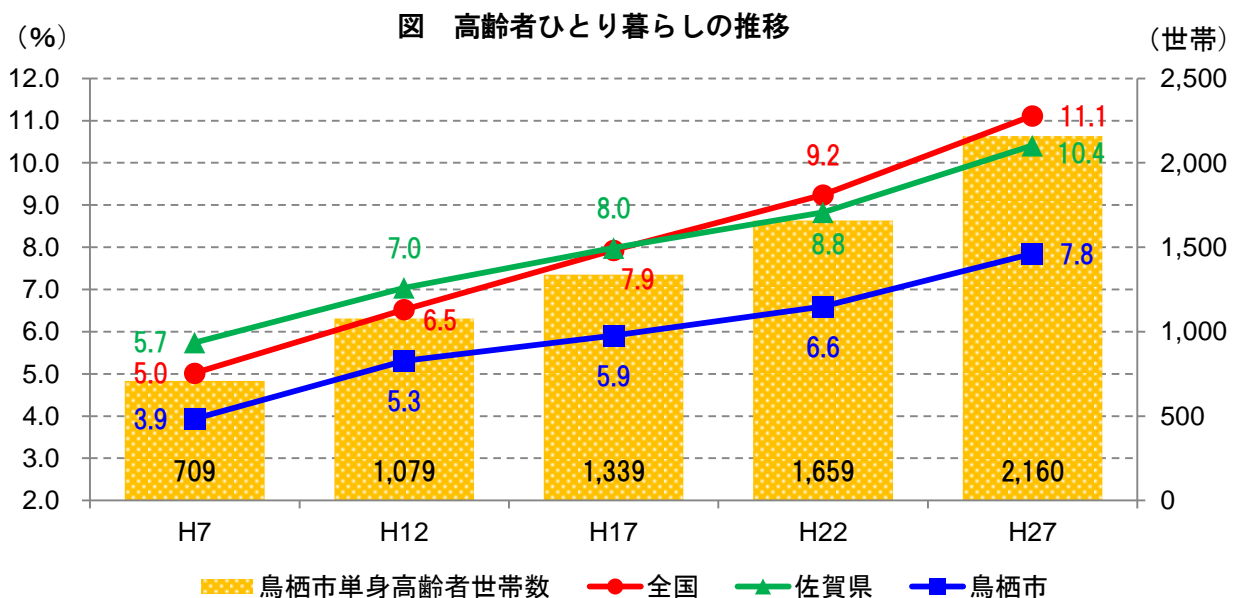
本市の総人口に占める高齢者の割合は、平成27年で22.2%となっており、全国及び佐賀県平均の高齢化率を下回っているものの、右肩上がり増加しています。



出典：国勢調査結果（総務省統計局）

(4) 高齢者ひとり暮らしの推移

本市の一般世帯総数に占める高齢者ひとり暮らしの割合は、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。



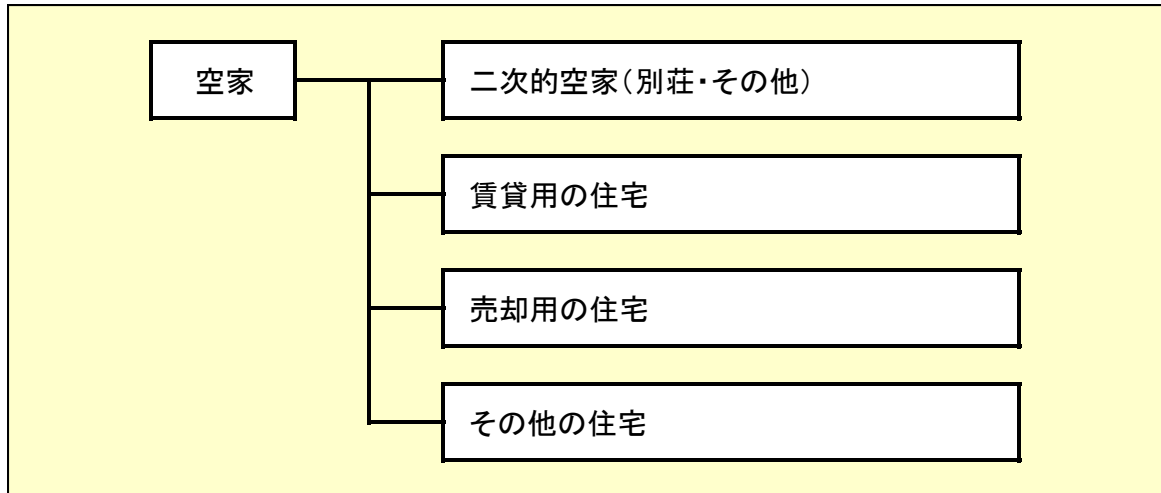
出典：国勢調査結果（総務省統計局）

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・保養など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など、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・入院など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などのために取り壊すことになっている住宅など（空家の区分の判断が困難な住宅を含む）	

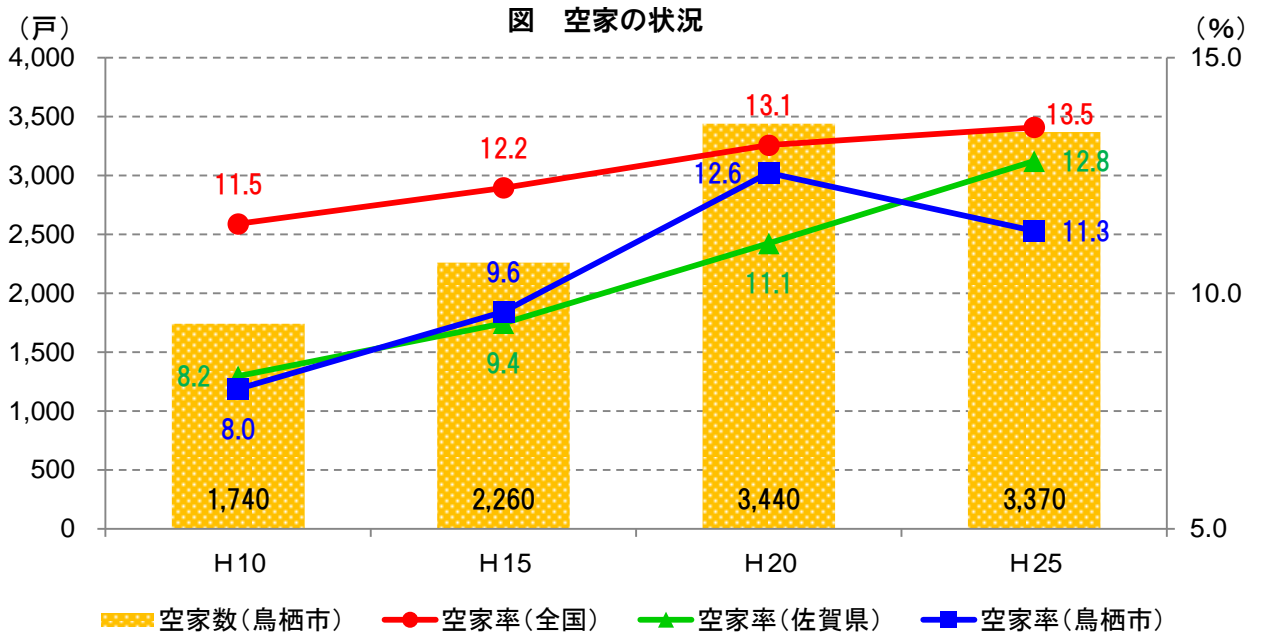
※3 「住宅・土地統計調査」とは、総務省が5年ごとに実施する住宅とそこに居住する世帯の居住状況、世帯の保有する土地等の実態を把握し、その現状と推移を明らかにする調査。（平成25年調査の対象数は全国で約350万住戸、鳥栖市で2,380住戸）

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

本市の空家数、空家率ともに増加傾向にありましたが、平成25年統計では微減となっています。

本市の平成25年の空家数は3,370戸、空家率11.3%であり、これは15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
住宅総数	50,246,000戸	53,890,900戸	57,586,000戸	60,628,600戸
空家数	5,764,100戸	6,593,300戸	7,567,900戸	8,195,600戸
空家率	11.5%	12.2%	13.1%	13.5%

佐 賀 県	平成10年	平成15年	平成20年	平成25年
住宅総数	299,900戸	303,400戸	322,900戸	338,200戸
空家数	24,700戸	28,400戸	35,700戸	43,300戸
空家率	8.2%	9.4%	11.1%	12.8%

鳥 栖 市	平成10年	平成15年	平成20年	平成25年
住宅総数	21,840戸	23,540戸	27,410戸	29,770戸
空家数	1,740戸	2,260戸	3,440戸	3,370戸
空家率	8.0%	9.6%	12.6%	11.3%

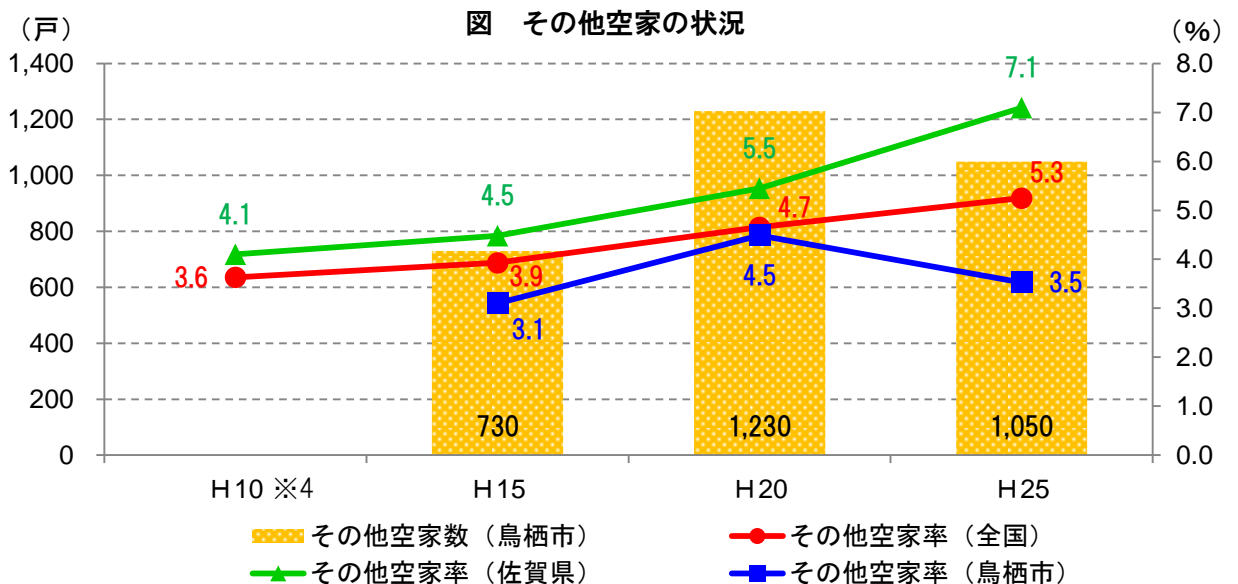
出典：住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）

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、空家率ともに、平成20年に増加していますが、平成25年では減少しています。

平成25年の本市のその他空家数は1,050戸、その他空家率3.5%であり、これは10年前の平成15年と比較して、空家数で約1.4倍、空家率で0.4ポイント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
住 宅 総 数	50,246,000 戸	53,890,900 戸	57,586,000 戸	60,628,600 戸
その他空家数	1,824,900 戸	2,117,600 戸	2,681,100 戸	3,183,600 戸
その他空家率	3.6%	3.9%	4.7%	5.3%

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

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

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「空家率：11.3%」は、県内10市中4番目に低い値となっています。

本市の特異性として、他市と比較して空家に占める「賃貸用空家（空室）：66.2%」の割合が非常に高く、空家数の約7割を占めています。

本市の住宅総数に占める、対策の必要が生じる可能性の高い「その他空家：3.5%」の割合は、県内10市中1番低く、2番目に低い小城市の約3/5と著しく低い割合となっています。

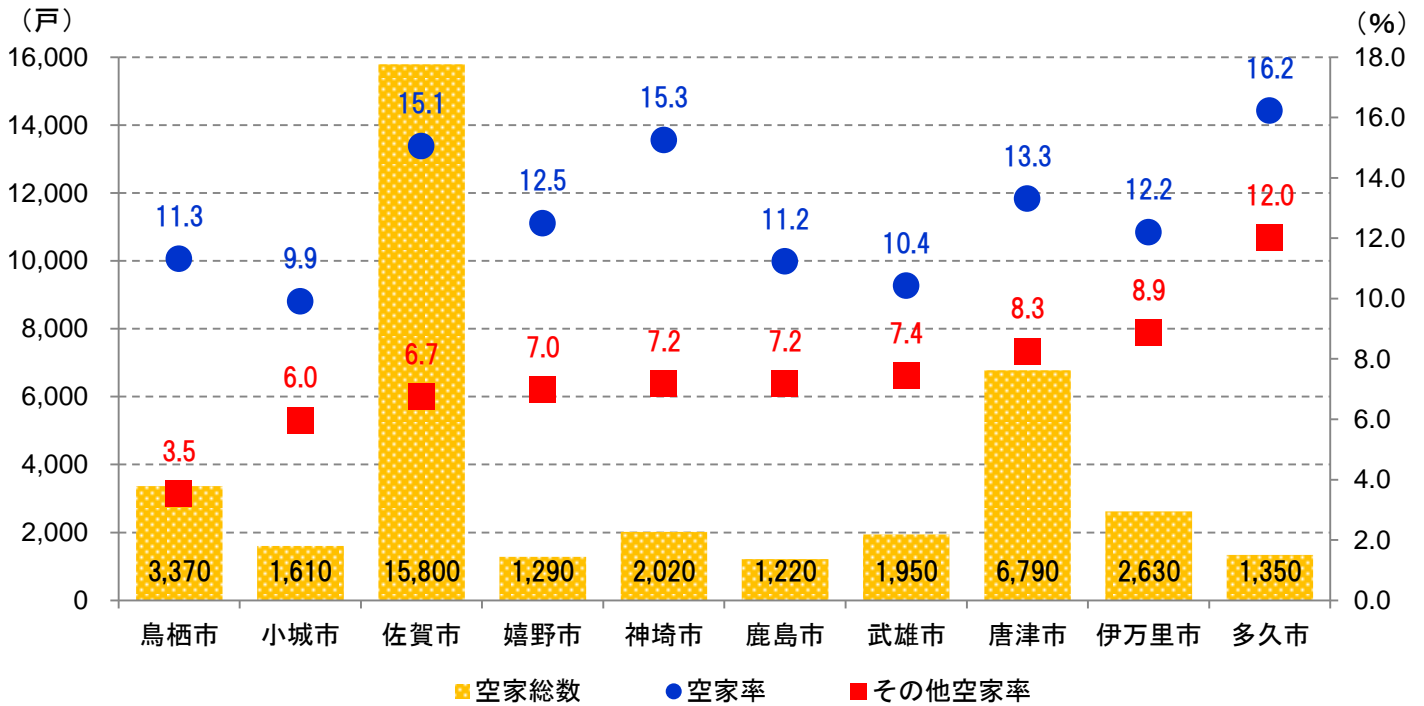
市名	住宅総数	空家数					その他/ 住宅総数 (率)
		(率)	二次的空家 (率)	賃貸用空家 (率)	売却用空家 (率)	その他空家 (率)	
鳥栖市	29,770	3,370 ④(11.3%)	— (0.0%)	2,230 (66.2%)	100 (3.0%)	1,050 (31.2%)	3.5%
小城市	16,240	1,610 ①(9.9%)	— (0.0%)	580 (36.0%)	60 (3.7%)	970 (60.2%)	6.0%
佐賀市	104,980	15,800 ⑧(15.1%)	570 (3.6%)	7,880 (49.9%)	280 (1.8%)	7,070 (44.7%)	6.7%
嬉野市	10,320	1,290 ⑥(12.5%)	70 (5.4%)	480 (37.2%)	20 (1.6%)	720 (55.8%)	7.0%
神埼市	13,240	2,020 ⑨(15.3%)	40 (2.0%)	1,020 (50.5%)	10 (0.5%)	950 (47.0%)	7.2%
鹿島市	10,860	1,220 ③(11.2%)	40 (3.3%)	370 (30.3%)	30 (2.5%)	780 (63.9%)	7.2%
武雄市	18,700	1,950 ②(10.4%)	20 (1.0%)	530 (27.2%)	20 (1.0%)	1,390 (71.3%)	7.4%
唐津市	50,990	6,790 ⑦(13.3%)	310 (4.6%)	2,160 (31.8%)	120 (1.8%)	4,210 (62.0%)	8.3%
伊万里市	21,550	2,630 ⑤(12.2%)	80 (3.0%)	580 (22.1%)	60 (2.3%)	1,910 (72.6%)	8.9%
多久市	8,320	1,350 ⑩(16.2%)	60 (4.4%)	230 (17.0%)	70 (5.2%)	1,000 (74.1%)	12.0%

※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25年住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）

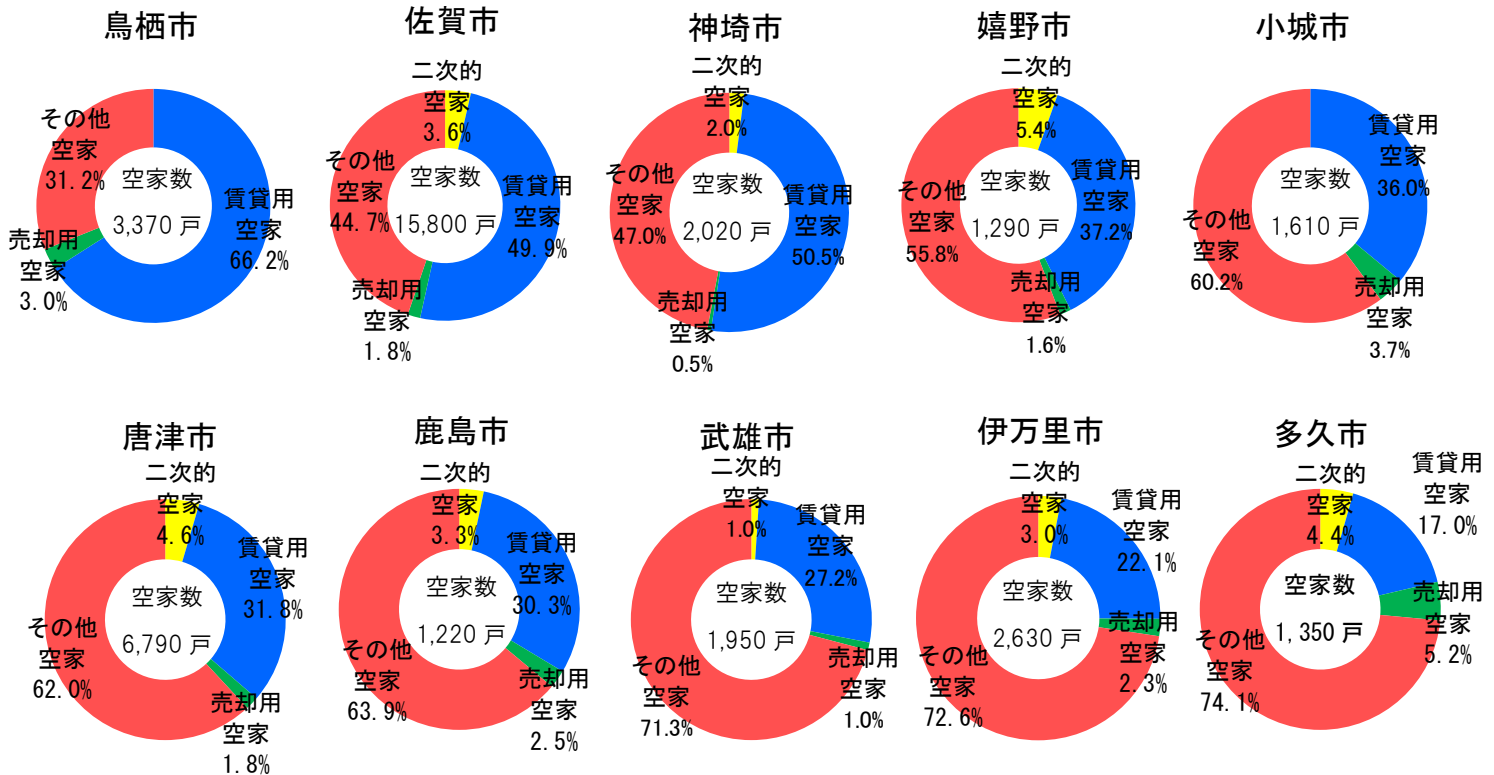
第2章 鳥栖市の空家等を取りまく現状と課題

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25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25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) 鳥栖市空き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。

○ 条例施行後の状況

平成 29 年 3 月 31 日現在

	市民からの 情報提供	市からの 助言指導済	市からの 助言指導未済	所有者等 が対応済	所有者等 が未対応
H25 年度	40 件	37 件	3 件	34 件	3 件
H26 年度	36 件	33 件	3 件	24 件	9 件
H27 年度	30 件	19 件	11 件	13 件	6 件
H28 年度	20 件	11 件	9 件	10 件	1 件
計	126 件	100 件	(ア) …26 件	81 件	(イ) …19 件



(ア) 助言指導未済 (26 件)

- ① 実態調査を行い居住者がいたもの 3 件
- ② 相続放棄されているもの 3 件
- ③ 所有者（相続人等）を調査中のもの 11 件
- ④ 所有者の連絡先等が不明のもの 1 件
- ⑤ 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 8 件

(イ) 所有者未対応 (19 件)

- ① 所有者の経済的な理由で対応してもらえていないもの 6 件
- ② 助言指導を行っても対応してもらえていないもの 11 件
- ③ 相続問題で親族協議が整っていないもの 2 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

平成28年7月～12月

(2) 調査区域・調査対象建物

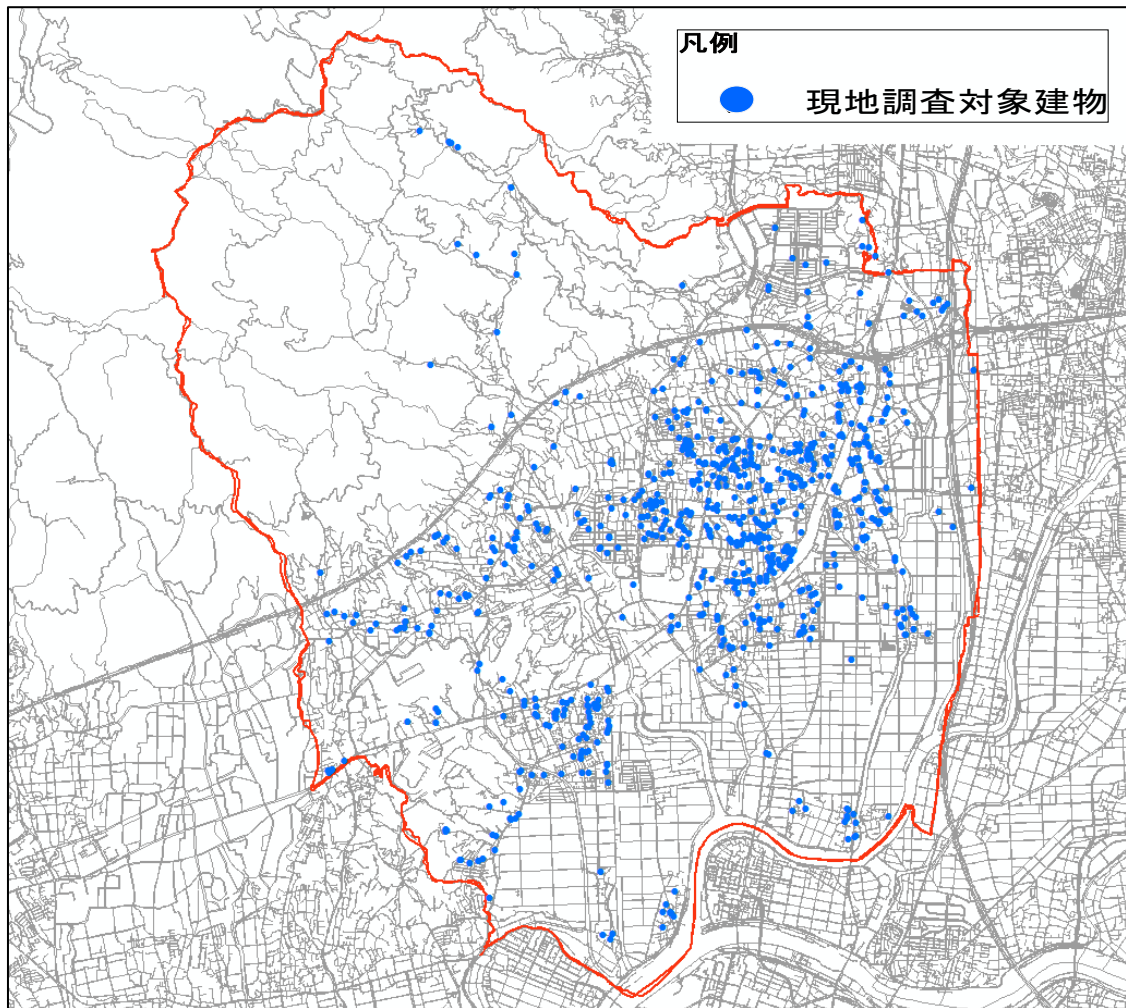
調査区域は、鳥栖市全域。

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) 調査対象建物の抽出

家屋全棟調査結果、上下水道開栓状況データ及び本市で把握している空家情報を基に現地調査対象建物の抽出を行いました。(抽出戸数：805戸)

上下水道開栓状況データについては、下水道の使用が中止かつ3か月間の水道使用量が 1m^3 未満の戸建を対象に抽出しました。



第2章 鳥栖市の空家等を取りまく現状と課題

(4) 現地調査

抽出を行った建物を対象に、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、不動産看板

③ 空家の確認結果

- ・ 居住の有無

④ 家屋等の概要確認

- ・ 用途、構造、階数、屋根材、外壁材、門扉、塀、駐車場、附属屋、前面道路幅員

(6) 空家の状態

○ 現状での居住の可否

- ・ 「居住可能」「補修すれば可能」「居住困難」の3つに分別

(7) 空家等の総合判定

○ 建物の倒壊、保安上の危険性の確認等

- ・ 衛生上、景観上、環境上

(8) 調査結果

○ 総数

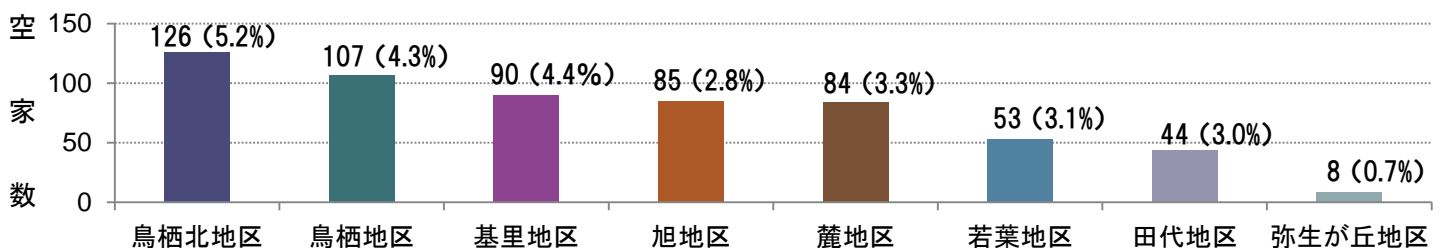
- ・ 調査戸数 . . . 805 戸
- ・ うち、空家 . . . 597 戸
- ・ 空家率 . . . 3.5% (空家 597 戸 / 戸建住宅 16,842 戸※5)

※5 戸建住宅 16,842 戸 (併用含む) は、平成 29 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

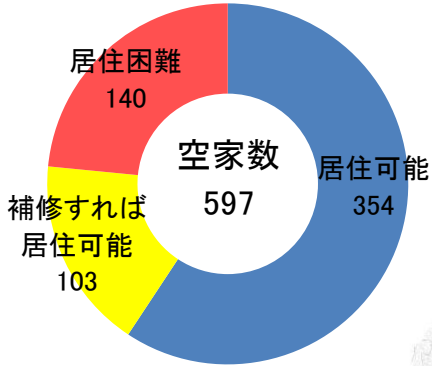
地区	戸建住宅	空家	空家率	空家等の状態			
				現状での居住の可否			倒壊の可能性
鳥栖地区	2,516	107	4.3%	可 能	56	2.23%	—
				補修すれば可能	21	0.83%	—
				困 難	30	1.19%	4
鳥栖北地区	2,421	126	5.2%	可 能	76	3.14%	—
				補修すれば可能	24	0.99%	—
				困 難	26	1.07%	5
田代地区	1,467	44	3.0%	可 能	29	1.98%	—
				補修すれば可能	7	0.48%	—
				困 難	8	0.55%	—
弥生が丘地区	1,119	8	0.7%	可 能	5	0.45%	—
				補修すれば可能	—	—	—
				困 難	3	0.27%	—
若葉地区	1,724	53	3.1%	可 能	30	1.74%	—
				補修すれば可能	9	0.52%	—
				困 難	14	0.81%	1
基里地区	2,052	90	4.4%	可 能	53	2.58%	—
				補修すれば可能	21	1.02%	—
				困 難	16	0.78%	3
麓地区	2,551	84	3.3%	可 能	49	1.92%	—
				補修すれば可能	11	0.43%	—
				困 難	24	0.94%	—
旭地区	2,992	85	2.8%	可 能	56	1.87%	—
				補修すれば可能	10	0.33%	—
				困 難	19	0.64%	2
計	16,842	597	3.5%	可 能	354	2.10%	—
				補修すれば可能	103	0.61%	—
				困 難	140	0.83%	15



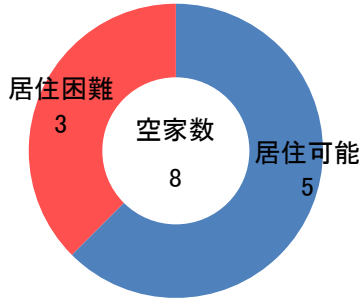
第2章 鳥栖市の空家等を取りまく現状と課題

(9) 空家立地状況図・現状での居住の可否構成比

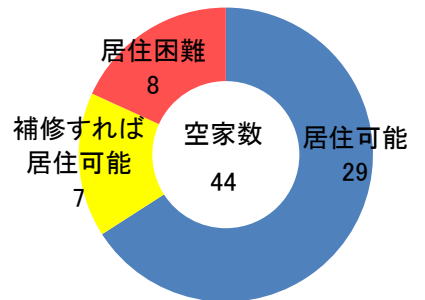
市全体（空家率 3.5%）



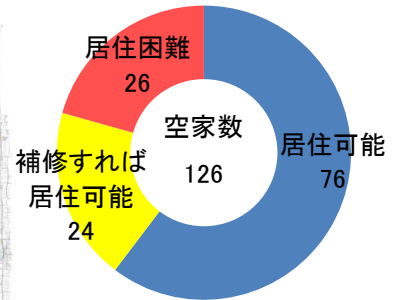
弥生が丘地区(空家率 0.7%)



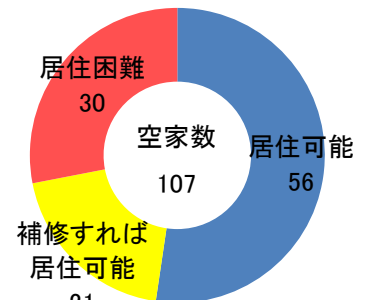
田代地区（空家率 3.0%）



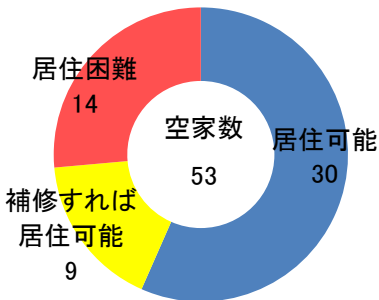
鳥栖北地区（空家率 5.2%）



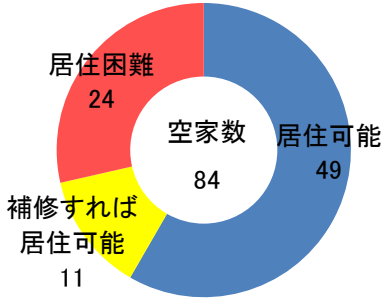
鳥栖地区（空家率 4.3%）



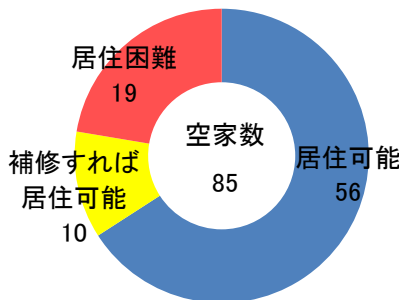
若葉地区（空家率 3.1%）



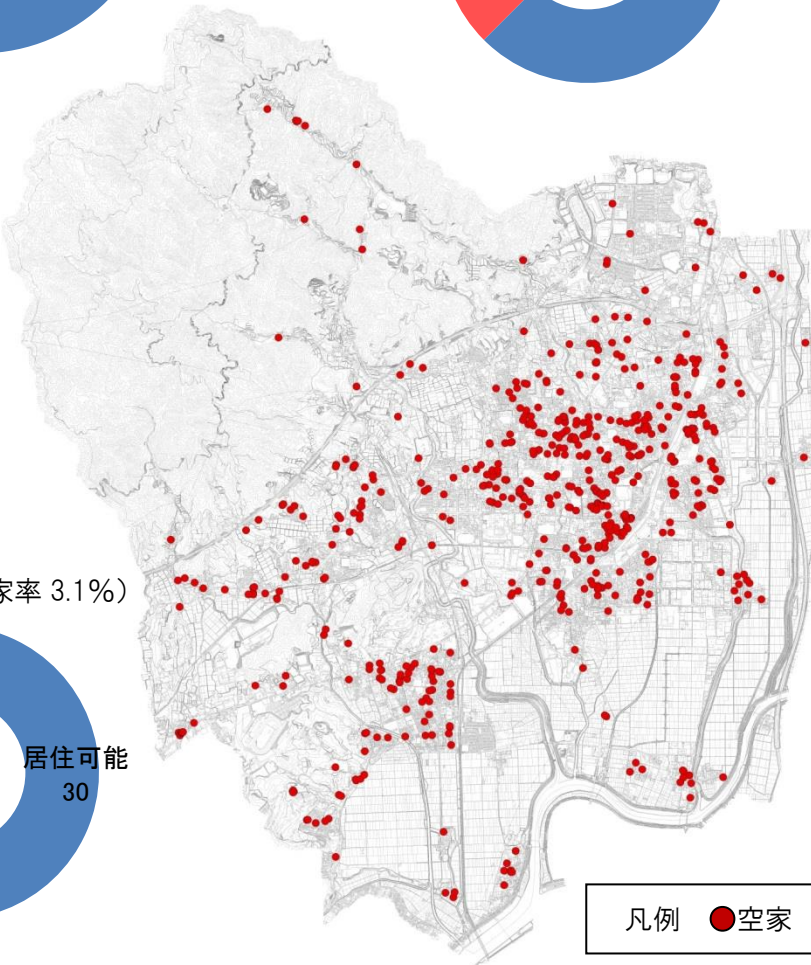
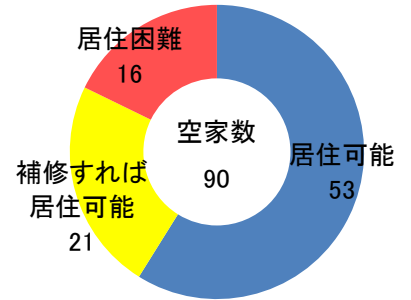
麓地区（空家率 3.3%）



旭地区（空家率 2.8%）



基里地区（空家率 4.4%）



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

平成28年12月～平成29年2月

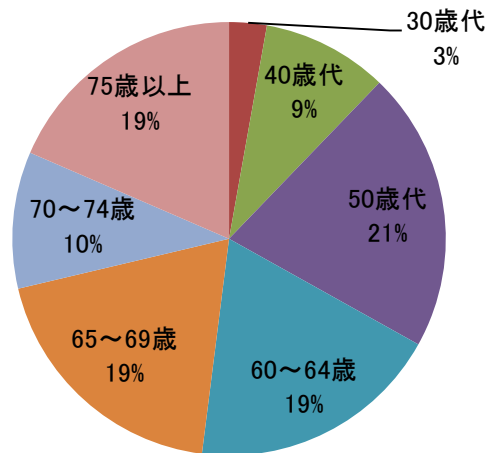
(2) 回答状況

総数	対象外※6	送付	回答	未回答	不明返送
597件	142件	455件	273件	164件	18件
		100%	60%	36%	4%

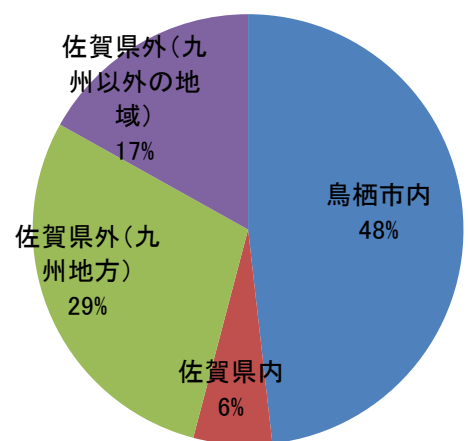
(3) 調査結果

- ① 所有者等の約7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、次いで昭和51～60年建築でした。
- ④ 空家になった主な理由は、死亡・相続が約4割、施設入所が2割でした。

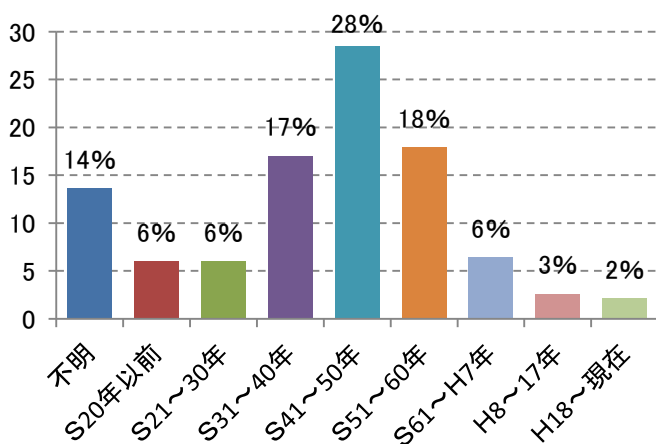
①所有者等の年齢層



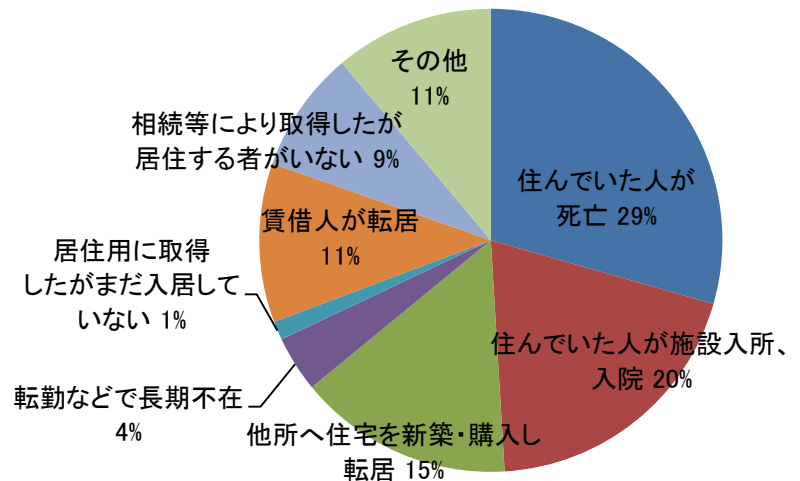
②所有者等の居住地



③建築時期



④空家になった理由

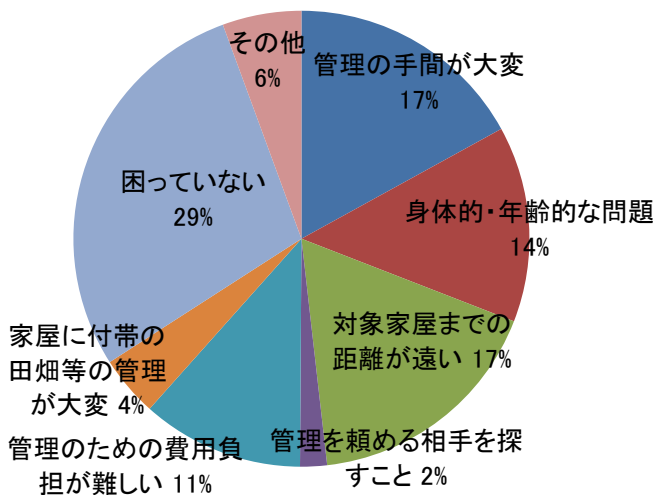


※6 実態調査の結果、法人所有又は業者管理が判明した住宅を対象外としました。

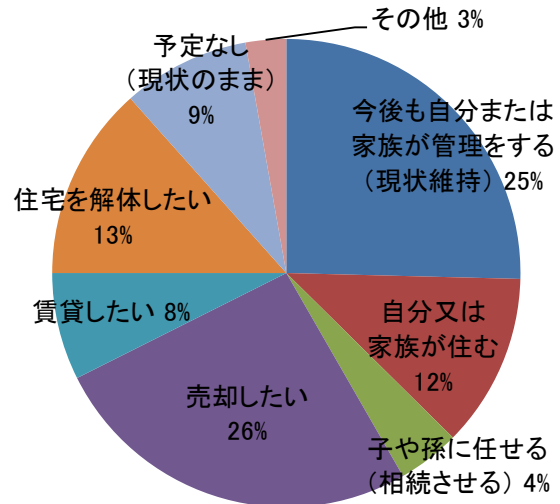
第2章 鳥栖市の空家等を取りまく現状と課題

- ⑤ 所有者等の約7割は、何らかの管理上の課題を抱えていました。
- ⑥ 所有者等の約6割は、「住む・解体したい」を含め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、資金的な課題でした。

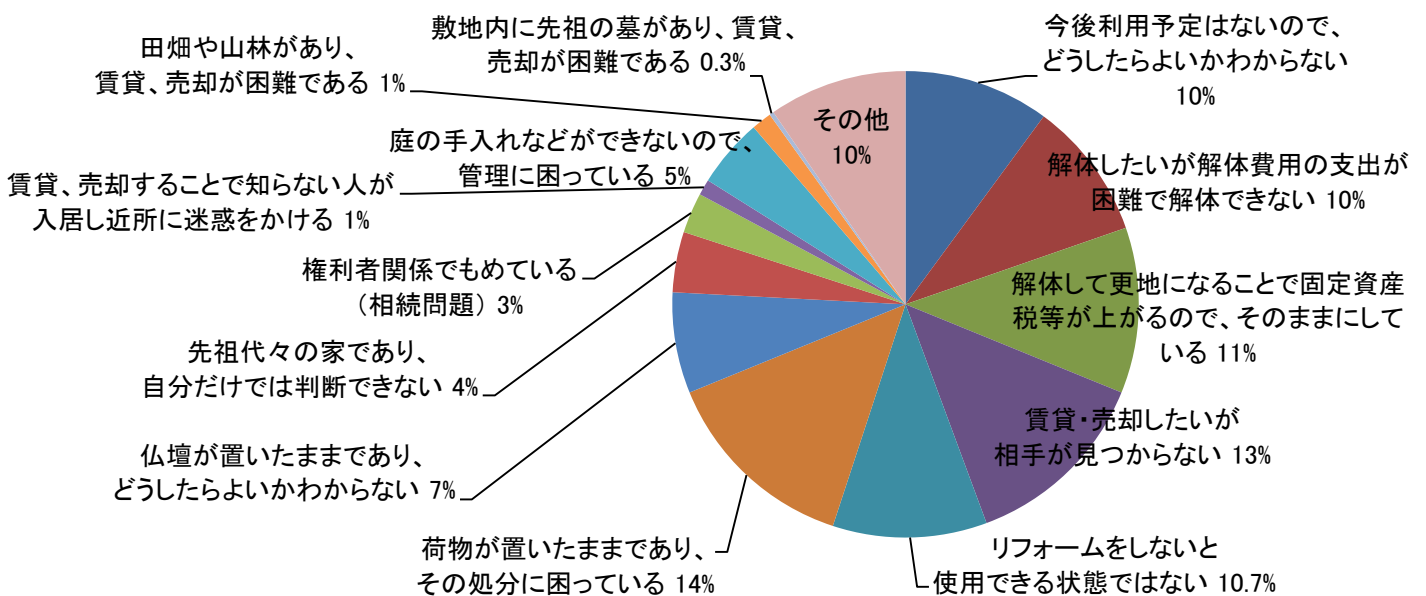
⑤管理上の課題



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

(4) 自由意見・要望等（抜粋）

① 所有・相続の問題

所有

- 共有不動産のために、他の所有権を有する者との解決に至っていないので維持・管理の統一の見解が合意に至らないので困っている。
- 相続の話し合いの時、納得されなかった方が2名、共同名義になっていて売却等できない状態です。

相続

- 親の名義（故人）相続の手続きが未済のため他の活用は考えていない。
- 対象の家はまだ相続等の処置をしておらず、誰が相続するか決定していない。
- 売却して管理の負担をなくしたいが、亡くなった父の名義のまま、相続手続きが済んでいない。相続人の一人である母が認知症で対応に困っている。
- 住宅は本人名義なのでいずれ解体したいが、土地が亡き父の名義なので相続関係で早急にはできない。

② 経済的な問題

固定資産税

- 住宅を解体すると固定資産税（土地）が高くなるため解体の判断が出来ませんでした。
- 解体して更地になると固定資産税があがる…？
何とかしなくてはと思いながら、費用の事も動き出せていない。業者の方の知り合いもなく（どこに相談していいのか）困っている。

解体費用

- 不動産会社に売却（土地建物）を依頼しているが、相手が建物解体後の更地を希望するので中々買い手が見当たらない。（当方で解体する考えはない）
- 遺品の整理は少しずつですが、行っています。並行して解体費用の見積を取り、跡地の利用については検討中です。
解体費用も大きな金額であり、その捻出も検討中です。

助成制度

- 既存建物をリフォームして賃貸にしようとした検討もしましたが、建物が古い為、リフォーム代も高額で、解体した方がいいと考えています。
市からの助成金等の制度はありますか？
- 解体に対する助成はありますか？鳥栖はないと思っています。あればありがたい。

第2章 鳥栖市の空家等を取りまく現状と課題

③ 利活用の問題

接道

- 早急にでも売却したい！だが現在の道路法が障壁となり一向に進展していないのが実状である。
不動産関連の業者の引き合いはたくさんあるが、道路事情が分かるとそこでとん挫してしまう。（建築確認申請が取れない）
- 常時不動産屋、知人に売却をたのんでいるが国道から自宅までの進入道路が狭く売却が困難となっている。
- 解体もしくは売却を考えているが、2軒長屋の上、道が狭く、建設機械が入らない。
- 市道からの建物までの通路（課税上宅地）が共有となっているので隣接者と一括売却とならざるを得ない状況にある。

寄附

- 市が引きとって何らかに利用してもらいたい。
- 駅前なので、何か、市で使い道はないのでしょうか。
- 今のままですと固定資産税の支払いも大変なので、何かいい方法はないのでしょうか？国・市に返すことができないのですか？

利活用策

- ふるさとに帰りたいが体の事を考えると・・・。老人ホーム（小さい）のような施設につかってもらえればと思っています。
- 市街化調整区域であることがいろいろ不利になっています。調整区域が外せないのであればせめて空家については特例が認めただけでないのでしょうか。
グループホームや福祉作業所などに活用していただければ大変ありがたいと思います。
- 支援いただければと思っています。借りる方が思うように改装されても結構、家賃はいりません。
- 売却など処分を考えているが行動を起こすタイミングをどうしたら良いか悩んでいる。現住所と離れているので、どのように（誰に）相談したらよいか困っている。
- 市が、借り手や土地の有効な活用先の紹介など、マッチング的な役割をして頂けるとありがたい。

第2章 鳥栖市の空家等を取りまく現状と課題

6. 空家等対策の課題

空家等対策を進めていく上での課題としては、現状を踏まえ以下のような事項が考えられます。

(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。
- 単身高齢者世帯について、施設への入所などにより、空家になっています。
- 相続人が居住せず、利活用の意向や所有者意識が希薄になっています。
- 相続人が複数おり、権利関係の整理が難しく、対応が難しい住宅があります。
- 住宅所有者や相続人が遠方のため、定期的な管理が困難な場合があります。

(2) 土地・建物の規制に関する課題

- 築年数の古い住宅の一部は、建築基準法において無接道敷地となっているため、建替え・売却が難しい場合があります。
- 市街化調整区域の住宅のため、用途変更等に制限がある場合があります。
- 農地が附属している住宅の場合、売買・賃借に制限があります。

(3) 費用面に関する課題

- 利活用するためにリフォームや解体をしたくても、費用がかかるため、実行に移すのを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。

(4) 市場流通に関する課題

- 中古住宅の市場流通シェアが低い状態にあります。
- 中古住宅として売買や賃貸、他用途施設への活用等に関して相談する場所・機会が少ない状況になっています。

(5) 適正管理に関する課題

- 空家等の増加による住環境への悪影響を防ぐために、適正管理を促進するとともに老朽化が著しい空家等については、除却等への対応も促進する必要があります。
- 相続等により所有者等が不明となり、適正な管理が行われたいケースが増加していることから、相続登記など、不動産の権利関係を明確にすることを推進していく必要があります。

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) 空家等の所有者等の管理の原則

空家等の管理責任は、法においても行政主体の責務に関する規定の前に「空家等の所有者等は、周辺的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ものとする。」

(法第3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的確に対応することが大前提となります。

よって、空家等になる前に、所有者等に対して空家等の適切な管理や利活用の意識づけを行うことが重要であり、また相続、転勤等により、すべての人が空家等の所有者等となる可能性があることを知らしめることも重要です。このため、空家等問題に関し、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提供

適切な管理がなされていない空家等は、周辺的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管理不全な空家等に対しては、法を活用した実効性のある改善指導を行うことで、市民の安全・安心な暮らしを確保します。

(3) 地域の活性化・まちの魅力向上に向けた流通・活用の推進

利用可能な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) 地域住民及び関係団体との連携

空家等の所有者等や行政だけでなく、地域住民や法務・不動産・建築等の専門家団体、民間事業者などの多様な主体が相互に連携・協働することにより、総合的な空家等対策の取組を推進します。

2. 計画期間

本計画の計画期間は、平成30年度から平成34年度までの5年間とします。

なお、本計画については、国の空家政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

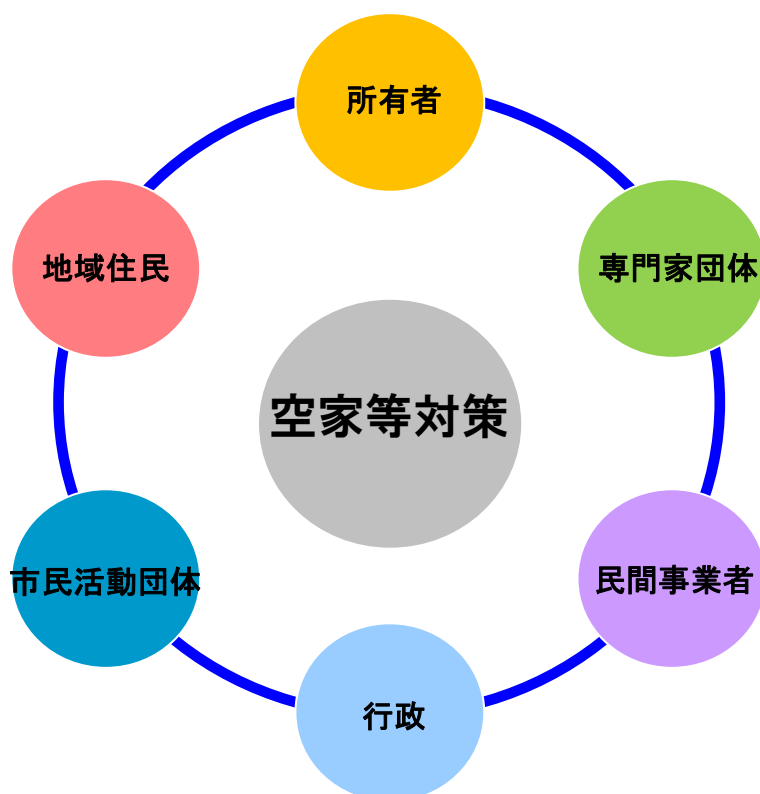
実態調査による空家立地状況図のとおり、空家は本市の中心市街地を中心に、市全域に分布していることから、対象地区は本市全域とします。

第3章 空家等対策の基本的事項

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」を主な対象として取組ますが、必要に応じて、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※7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。



※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的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）

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、空家等の実態を把握することが重要です。そのため、本市では、平成28年度に空家等の実態調査を行い、それらの情報のデータベースを整備します。

しかし、空家等は新たに発生し、老朽化は進行していくものであるため、適宜、実態調査を行い情報を更新していきます。

(1) 空家等に関する情報収集

空家等の新たな発生や老朽化の進行状況等に詳しい地域住民からの空家等に関する情報を整理し、地域や関係団体との連携・協働により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鳥栖市統合型GISシステムに登録し、関係部局で共有するものとし、新たな情報や所有者等との対応履歴などは随時更新します。

(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

法定相続各人に対し調査を実施します。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、持家で暮らす単身高齢者世帯の増加傾向を踏まえると、今後、さらに空家等が増加する事が予想されます。

管理不全な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

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、所有者又は管理者の責務、法の概要、専門家団体の相談窓口の案内について、パンフレットの作成や市ホームページ、市の広報誌、固定資産税の納税通知書への掲載など、様々なツールを活用して、空家等対策の取組の周知及び適正管理に向けた情報発信・意識啓発を行います。

(2) 専門家団体との連携・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・建築等の専門家団体と連携・協力に関する協定を締結し、各専門家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、専門家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、まちづくり推進協議会等の地域からのニーズに応じて地域に赴き、協定を締結している専門家団体等からの協力を得ながら、空家等に関する講座や相談会を開催するなど、地域への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単身高齢者世帯に対して、法務や不動産の専門家や法務局等と連携し、早い段階での相続対策や相続登記の推進、成年後見制度の活用等に関する相談体制の整備を図ります。

(5) 地域の人材（高齢者）を活かした維持管理の仕組みの構築

公益社団法人鳥栖市シルバー人材センターと連携し、空家等の管理の新たな仕組みを構築して市内の空家等の適正管理とあわせて、高齢者の地域社会での活動・貢献の場を広げるための取組を推進します。

第4章 空家等対策の基本的取組

(6) 早期アプローチのためのプロセスの構築

住民異動（死亡）を基に、空家等を早期に察知・把握して、所有者等又は関係者等に対してなるべく早い段階で相談に対応するとともに、必要に応じて各専門家団体の窓口等を案内するプロセスを構築します。

3. 空家等及び跡地の活用の促進

管理不全な空家等については、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適切に活用し、地域の環境改善につなげていくための取組を検討し推進します。

また、利用可能な空家等を地域の資源と捉え、リフォームの普及等、中古住宅としての市場流通促進や、地域の活動拠点等としての活用促進を図ることで、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

老朽化した不良住宅の空家の敷地が、建築基準法の接道要件を満たさないことから、市場流通等への支障があるため、跡地の活用に課題がある場合等に、共同建替えや防災空地等への活用に向けて、それぞれの地域の課題を踏まえ除却を促すための補助制度の創設等、誘導策・支援策を検討します。

(2) 空家等の活用の促進に関する事項

① 規制緩和による空家等の流通促進

都市計画法等の法的規制により、市場流通に一定の制限がある空家等の活用を促進するため、規制の緩和に向けて関係機関等と協議します。

② 移住・定住体験施設等への活用

まずは、河内町にある空家1棟を本市への移住・定住を考えている方のための体験施設として整備し、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、定住促進と移住気運の高揚を図る施設として活用します。

③ 流通の活性化の推進

空家所有者と空家利用希望者とのマッチングを推進するため、国が主体となって進めている「全国版空家バンク制度」を活用して、空家等の利活用の促進に努めます。

④ 多種多様な利活用方策の検討

空家等の利活用方法を広く公募したり、地域交流及び地域活性化の活動拠点として利活用したり、住宅確保要配慮者※8向けの住宅等として利活用する方策等について、今後の国の住宅政策（空家等対策や新たな住宅セーフティネット制度※9）等の動向を見ながら、必要に応じて関係機関等と協議を行い、検討を進めていきます。

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

適切な管理が行わ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「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）※10（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※11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

※8 「住宅確保要配慮者」とは、「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」に定義される低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子どもを育成する家庭その他住宅の確保に特に配慮を要する者。

※9 「新たな住宅セーフティネット制度」とは、今後増加が見込まれる子育て世帯や高齢者世帯などの住宅確保要配慮者のための住宅セーフティネットの機能の強化の必要性や、空家等の増加といった政策課題に対応するため、民間賃貸住宅や空家等を活用した住宅確保要配慮者向け住宅の登録制度や登録された住宅の改修・入居への支援措置等を内容とする「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」の改正により創設された制度。（平成29年10月25日から施行）

※10 「ガイドライン」とは、「特定空家等」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」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。（参考資料参照）

※11 「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、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14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14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、特に必要と認められた場合は、法第14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14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認できない場合は、法第14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的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. 住民等から空家等に関する相談への対応

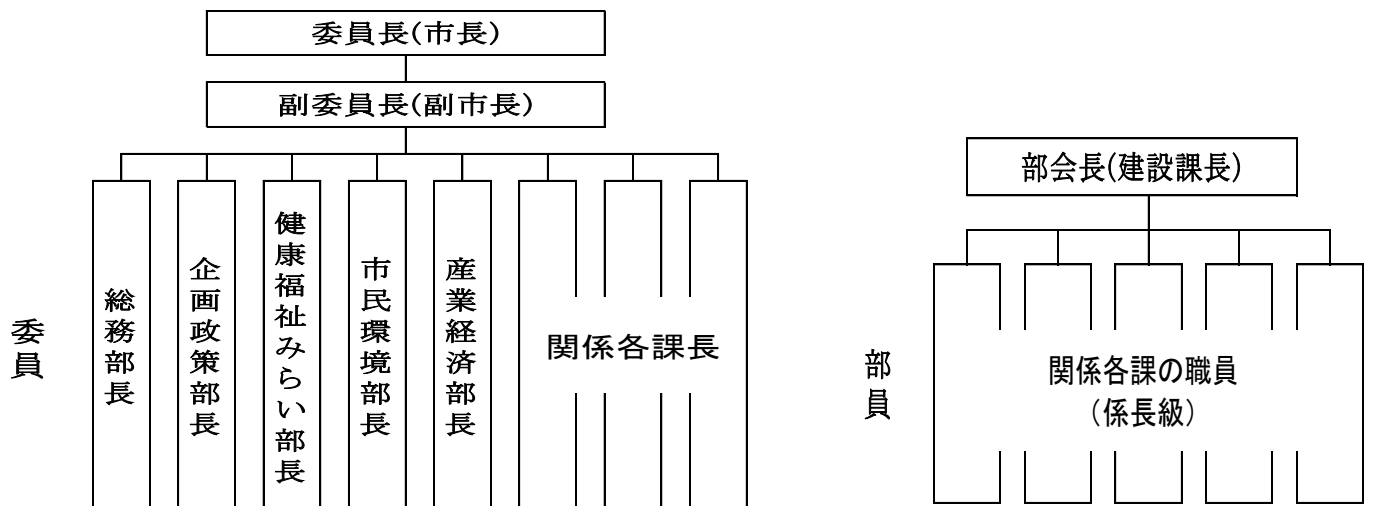
空家等に関する相談窓口を建設課に設置し、建設課職員が対応します。

また、空家等の相談は多岐にわたることから、庁内の関係部局及び関係機関と連携し対応します。

6. 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	委員		部員	関連する業務
消防 防災 危機管理	総務部長	総務課長	庶務防災係長	防犯、嘱託員
景観 まちづくり	企画政策部長	総合政策課長	政策推進係長	総合計画 まち・ひと・しごと
		まちづくり推進課長	都市計画係長	都市計画
福祉	健康福祉みらい部長	社会福祉課長	地域福祉係長	福祉施策で利活用
		こども育成課長	子育て支援係長	子育て利活用
市民	市民環境部長	市民協働推進課長	地域づくり係長	まち協、市民相談
		市民課長	市民係長	住民基本台帳
税務		税務課長	固定資産税係長	特例適用除外 全棟調査
環境		環境対策課長	環境対策推進係長	空地、ゴミ対策
商工	産業経済部長	商工振興課長	商工観光労政係長	商工振興利活用
建築 住宅		建設課長	庶務住宅係長	事務局
水道	上下水道局長	管理課長	業務係長	水道管理



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 定数

15人以内

③ 任期

2年

④ 掌握事務

- ・法第6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

7. 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。

なお、見直す際には、協議会で協議を行います。

(2) 公表

空家等対策計画を策定又は変更したときは、法第6条第3項の規定に基づき、市のホームページに掲載するなどにより公表します。