

福岡市空家等対策計画

令和3年12月

福岡市

< 目 次 >

第1章 目的と位置づけ	- 1 -
1-1 背景と目的	- 1 -
1-2 位置づけ	- 1 -
1-3 計画期間	- 1 -
1-4 用語の定義	- 2 -
第2章 現状と課題	- 3 -
2-1 人口・世帯の状況	- 3 -
2-2 空き家の状況	- 5 -
2-3 福岡市空家等実態調査.....	- 12 -
2-4 空家等に関する課題.....	- 14 -
2-5 社会情勢の変化	- 14 -
第3章 空家等対策に関する基本的な方針	- 15 -
3-1 基本理念	- 15 -
3-2 基本方針と施策の展開方向.....	- 15 -
3-3 対象とする空家等の地区及び種類.....	- 16 -
第4章 具体的な施策	- 17 -
4-1 空家等の適切な管理の促進.....	- 17 -
4-2 空家等及び跡地の活用促進.....	- 18 -
4-3 放置空家等に対する対策の推進.....	- 22 -
第5章 空家等に関する相談への対応及び実施体制	- 24 -
5-1 空家等に関する相談への対応.....	- 24 -
5-2 実施体制	- 25 -

第1章 目的と位置づけ

1-1 背景と目的

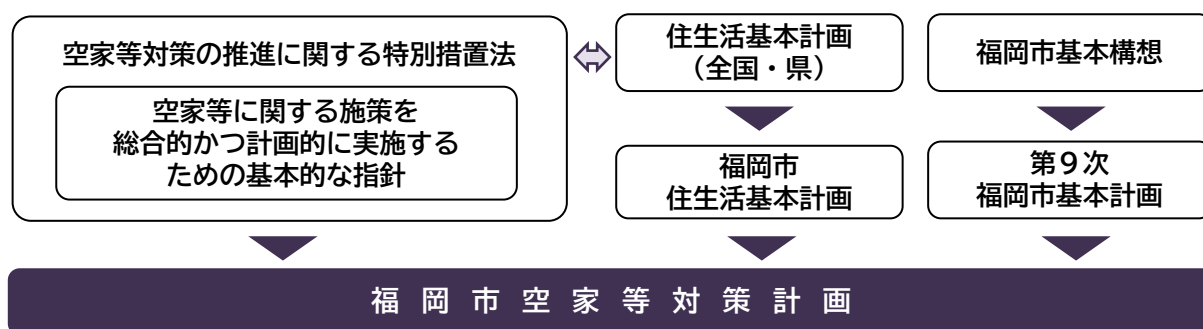
少子高齢化の進展や核家族化の進行など社会情勢の変化により、全国的に空き家は増加傾向にあり、この中には適切な管理が行われないうまま放置され、防災・防犯・安全・環境・景観の阻害等多岐にわたる問題を生じさせ、地域住民に悪影響を及ぼしているものもあります。

本市では、人口の増加傾向に伴って住宅の需要も高いことから、平成30年の空き家率（住宅総数に占める空き家の割合）10.5%は全国平均13.6%に比べ低い水準となっていますが、将来的には人口が減少に転じると予想され、今後さらに空き家の増加が懸念されるとともに、空き家を地域コミュニティの場などへ利活用することの社会的ニーズが高まっています。

こうした状況を踏まえ、これまでの福岡市空家等の適切な管理に関する条例（以下「条例」という。）に基づいた取組みに加え、空き家の発生予防や適正管理・利活用の促進などの幅広い観点から、空き家に関する施策を総合的かつ計画的に推進するため「福岡市空家等対策計画」を策定することとしました。

1-2 位置づけ

本計画は、空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という。）第6条第1項に規定する「空家等対策計画」であり、「国の基本的な指針」に即し、住宅施策の上位計画である「福岡市住生活基本計画」を踏まえた計画として策定します。



1-3 計画期間

計画期間は、福岡市住生活基本計画との整合を図り、2021（令和3）年度から2025（令和7）年度までとします。

なお、社会情勢の変化や福岡市住生活基本計画の見直しなどを踏まえ、必要に応じて見直しを行います。

1-4 用語の定義

本計画における用語の定義は以下のとおりです。

なお、下記の「空家等」「空き家」の定義に関わらず、

- 一般的な表現については「空き家」、
- 固有名称として用いる場合（例：空き家バンク）については当該名称で表記します。

(1) 空家等

法第2条第1項に規定する「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（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。）

(2) 放置空家等

空家等のうち、所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）による管理がされておらず、周辺的生活環境に悪影響を与えているものをいう。

(3) 特定空家等

法第2条第2項に規定する「特定空家等」

（そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となる恐れのある状態又は著しく衛生上有害となる恐れのある状態、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。）

(4) 管理不全空家等

条例第2条第2号に規定する「管理不全空家等」

（そのまま放置すれば倒壊等保安上危険となる恐れのある状態又は衛生上有害となる恐れのある状態、適切な管理が行われていないことによる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（以下「管理不全な状態」という。）にあると認められる空家等をいう。）

(5) 空き家

住宅・土地統計調査（総務省）で定義する「空き家」

（居住世帯のない住宅で、一時現在者のみの住宅（昼間だけ使用している、何人かの人が交代で寝泊まりしているなど、そこにふだん居住している者が一人もいない住宅）及び建築中の住宅を除く住宅）

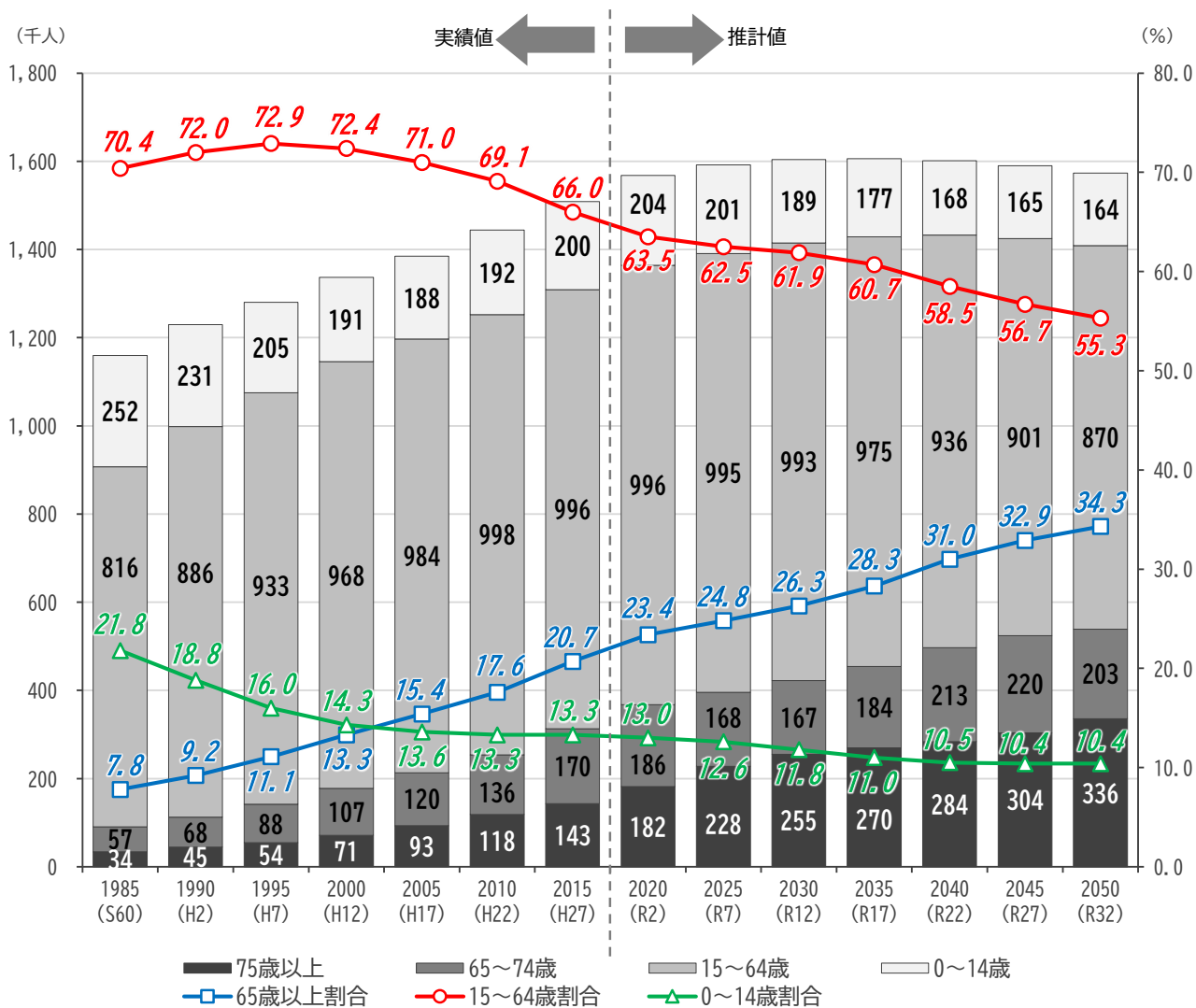
第2章 現状と課題

2-1 人口・世帯の状況

(1) 人口と高齢化

- ・福岡市の人口は、平成27年の国勢調査では約150万9千人で、今後も増加が続き、令和17年(2035年)には160万6千人でピークを迎えると予測されています。
- ・年齢別人口では、生産年齢人口(15~64歳)の割合が、66.0%と前回(平成22年)より3.1ポイント低下しており、今後も減少する見込みです。
- ・高齢化率は20.7%で前回より3.1ポイント上昇しており、今後も高齢化が進み、令和32年(2050年)には34.3%になると予測されています。

■ 人口と高齢化の推移

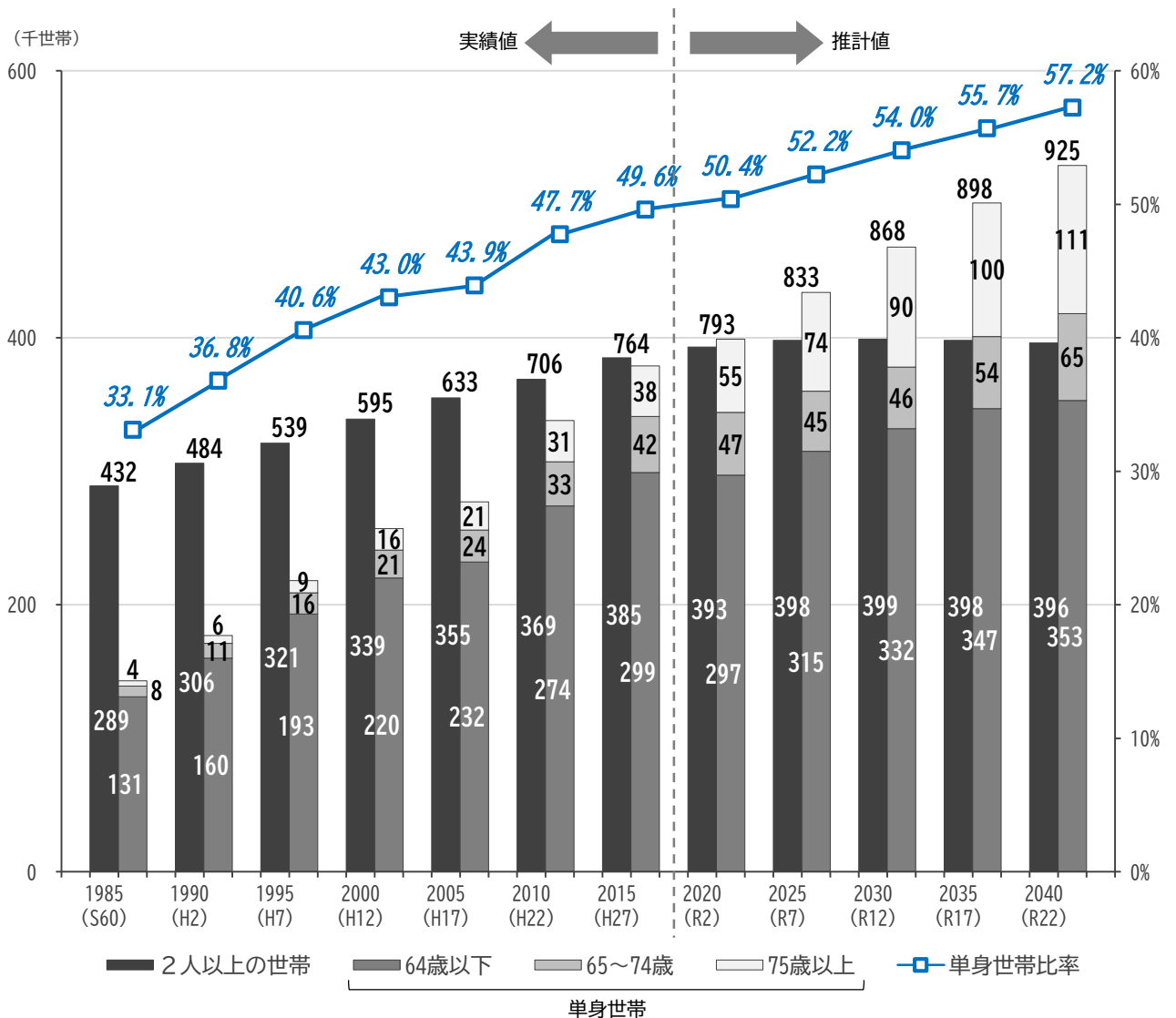


資料：実績値は国勢調査
推計値は福岡市の将来人口推計

(2) 世帯数と世帯構成

- ・福岡市の世帯数は、平成 27 年の国勢調査では約 76 万 4 千世帯で、前回より 5 万 8 世帯増加しています。今後も増加が続き、人口増加のピークを過ぎても世帯数は増加すると予測されています。
- ・単身世帯の割合は 49.6% となっており、令和 17 年には 55% を超えると予測されています。
- ・今後は高齢単身世帯が増加する見込みで、特に 75 歳以上の後期高齢者の単身世帯が急増していくことが予測されています。

■ 世帯数と世帯構成の推移



資料：実績値は国勢調査
推計値は福岡市の将来人口推計

2-2 空き家の状況

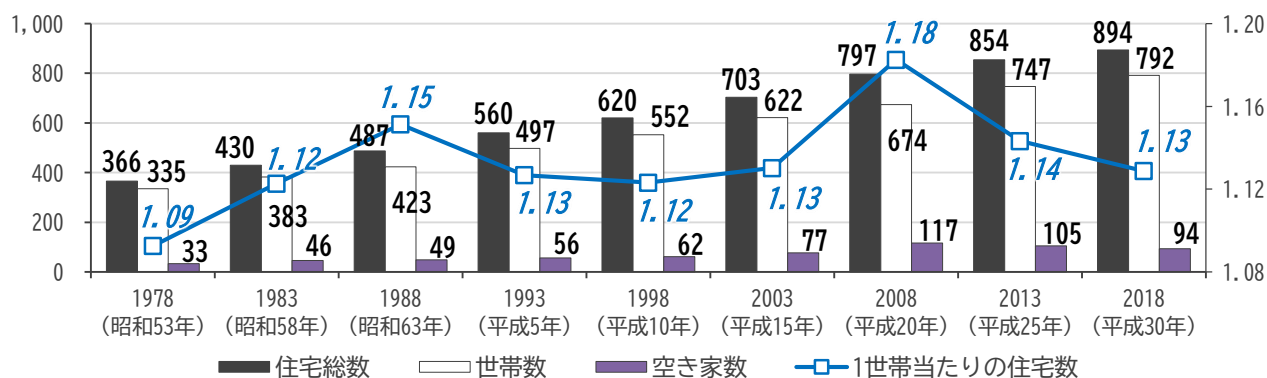
(注) 各項目の戸数は、端数処理の関係から、内訳の計と合計が一致しない場合があります。

(1) 住宅総数・世帯総数・空き家数

- ・福岡市における住宅総数は年々増加しており、平成30年の住宅総数は約89万4千戸で、世帯数の1.13倍となっています。
- ・平成30年の空き家数は約9万4千戸で、平成20年以降減少傾向にありますが、長期的に見ると、全体的に増加傾向にあります。

■ 住宅総数・世帯数・空き家数の推移

(千戸・千世帯)

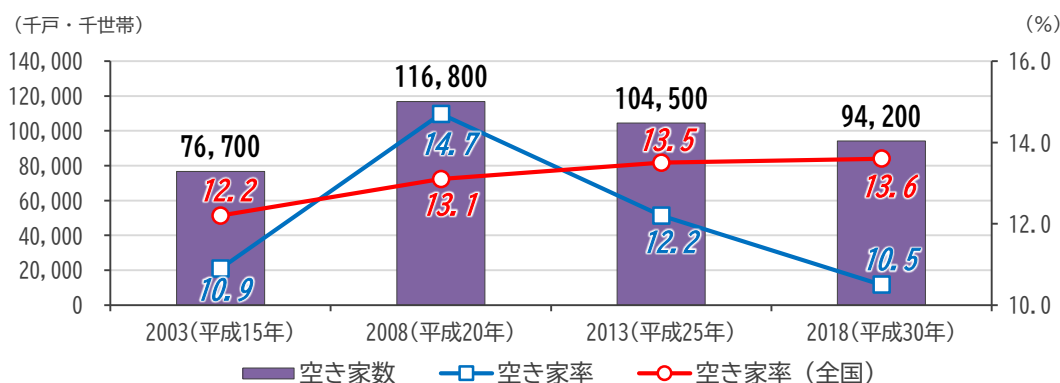


資料：住宅・土地統計調査

(2) 空き家数・空き家率

- ・平成30年の空き家数は94,200戸で、平成20年より22,600戸減少しています。
- ・平成30年の空き家率は10.5%で、平成20年より4.2ポイント減少しており、増加傾向にある全国(13.6%)と比較すると低い状況となっています。

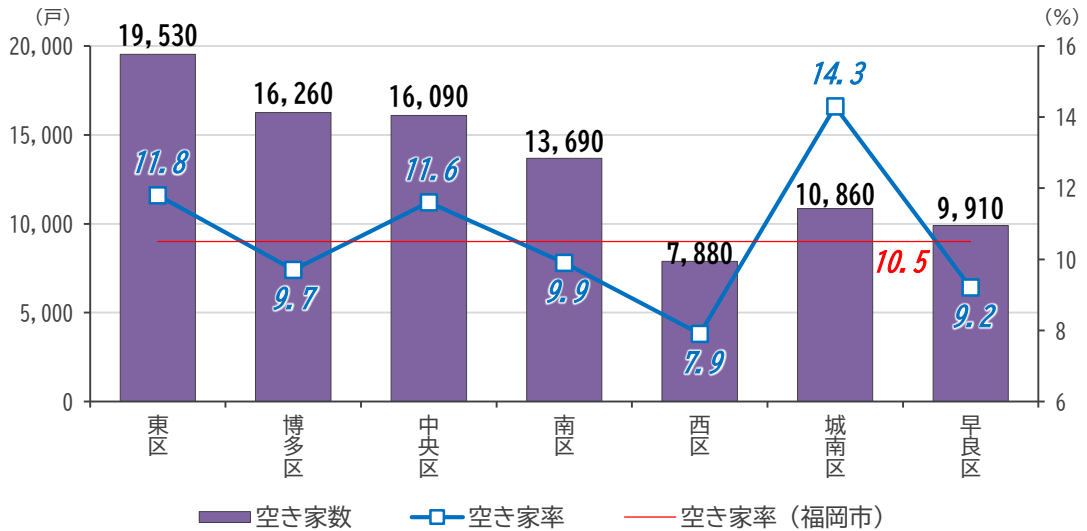
■ 空き家数・空き家率の推移



資料：住宅・土地統計調査

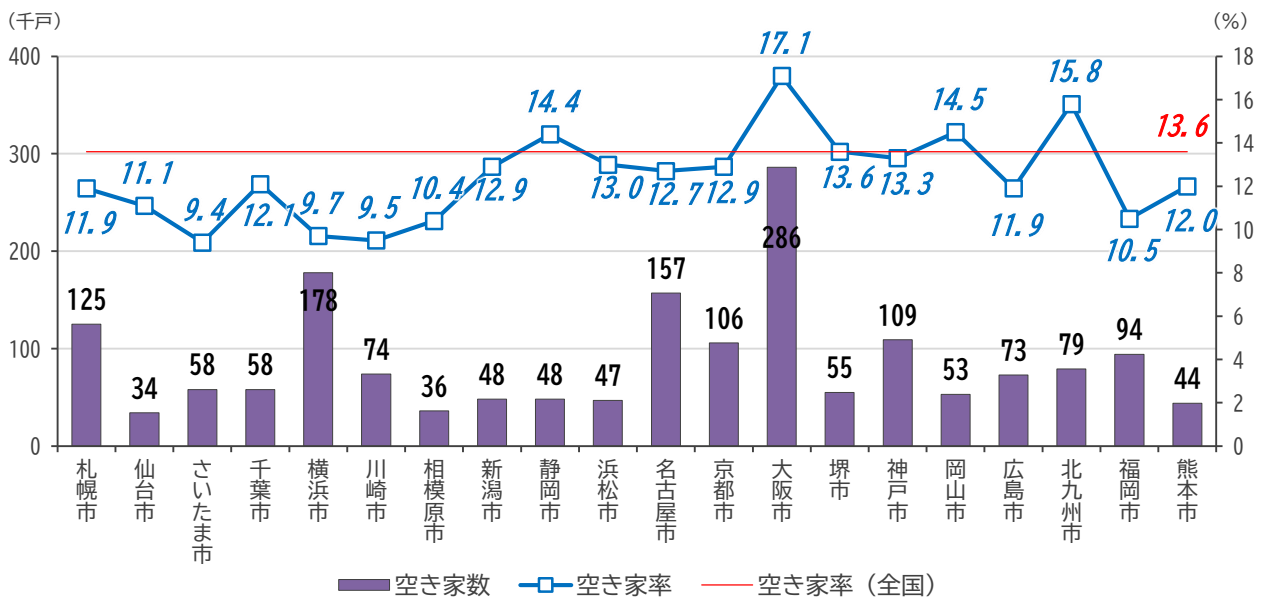
- ・平成30年の空き家数・空き家率を区別に比較すると、空き家数は東区が最も多く、空き家率は城南区が最も高くなっています。なお、西区が空き家数・空き家率ともに最も低い値となっています。

■ 区別の空き家数・空き家率



- ・平成30年の政令市の空き家率では、最も高いのが大阪市の17.1%となっており、福岡市の空き家率(10.5%)は政令市(20都市)の中で、低い方から5番目となっています。

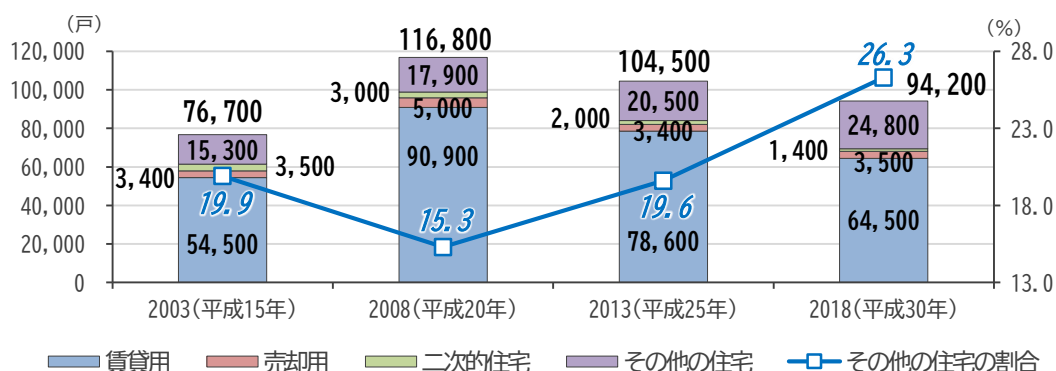
■ 政令市の空き家数・空き家率



(3) 空き家の内訳・その他の住宅の割合

- ・平成30年の空き家数94,200戸のうち、「賃貸用」が64,500戸、「その他の住宅」が24,800戸を占めています。
- ・空き家数は平成20年以降減少傾向にあります。しかし、「その他の住宅」は一貫して増加しており、「その他の住宅」の割合は26.3%、平成20年より11ポイント増加しています。

■ 空き家の内訳・その他の住宅の割合の推移

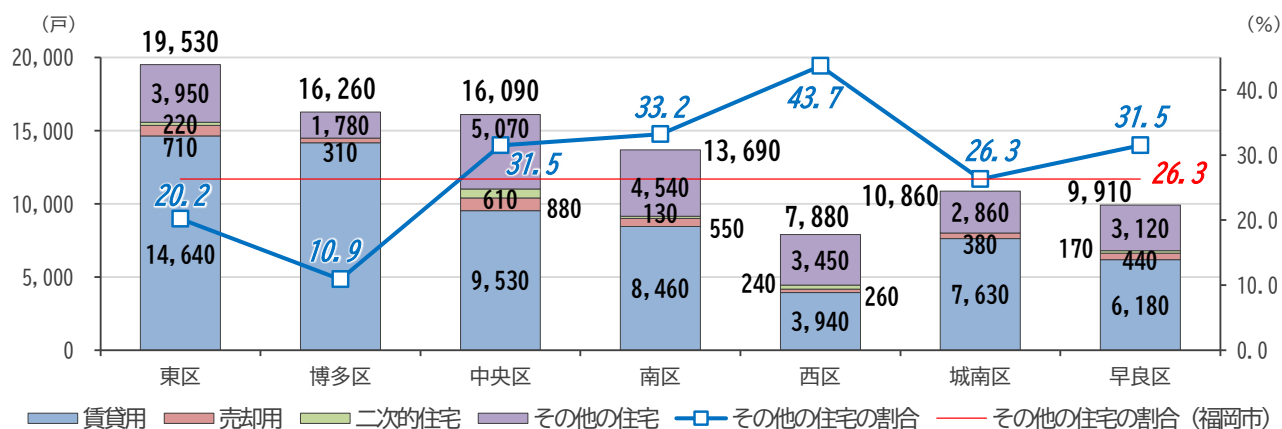


資料：住宅・土地統計調査

- ※1 賃貸用：新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅
- ※2 売却用：新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅
- ※3 二次的住宅：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）及びその他（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、たまに寝泊まりしている人がいる住宅）
- ※4 その他の住宅：前述以外の人が住んでいない住宅で、例えば、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替えなどのために取り壊すことになっている住宅など

- ・平成30年の空き家の内訳・その他の住宅の割合を区別に比較すると、「賃貸用」が多い東区と博多区が、「その他の住宅」の割合も低くなっており、西区では、空き家数が最も少ないですが、「その他の住宅」の割合が43.7%と、他区に比べ突出して高い状況にあります。

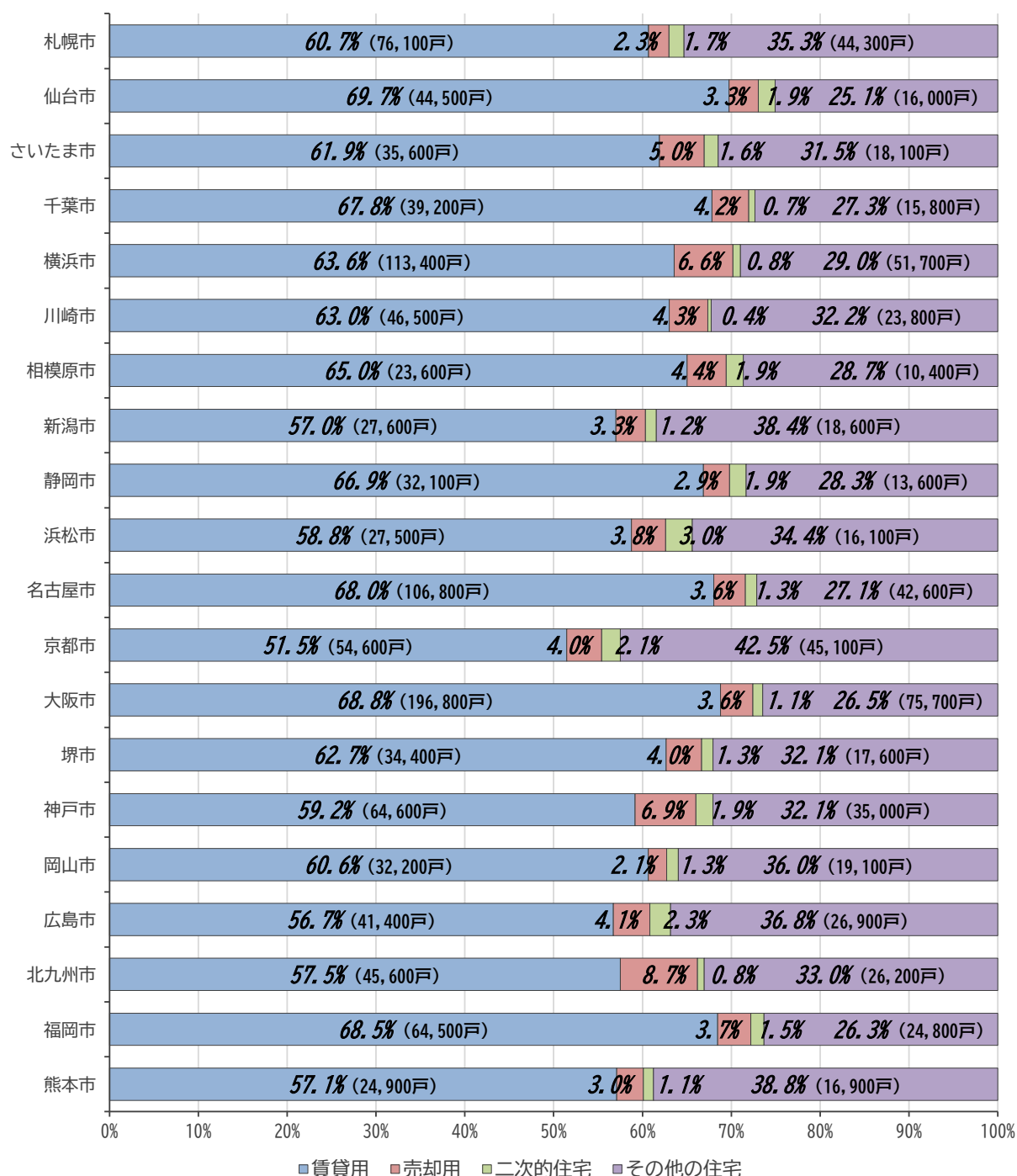
■ 区別の空き家の内訳・その他の住宅の割合



資料：住宅・土地統計調査 (H30)

- ・本市の空き家の内訳は、住宅市場に流通していると想定される「賃貸用」及び「売却用」の住宅が、全体の72.2%を占めています。
- ・一方で、住宅市場に流通しておらず、長期間放置されると管理不全空家等に繋がる恐れのある「その他の住宅」の割合は26.3%で、仙台市に次いで低い値となっています。

■ 政令市の空き家の内訳

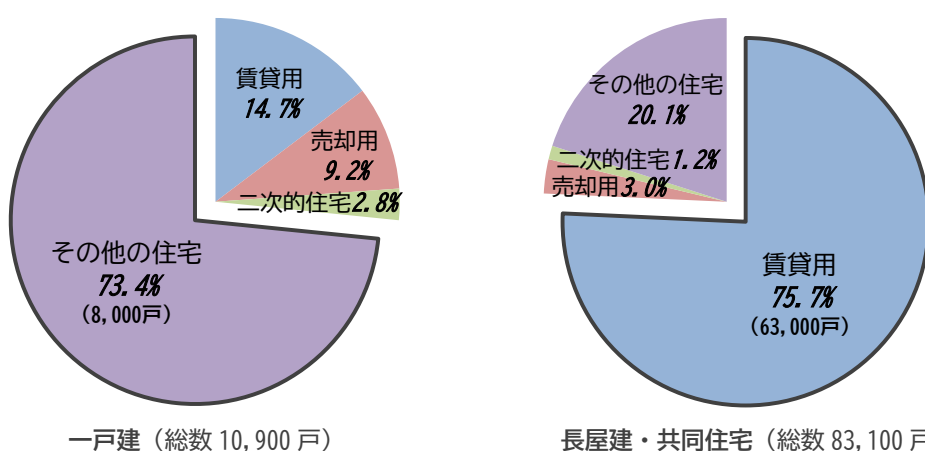


資料：住宅・土地統計調査（H30）

(4) 建て方別の空き家の内訳

- ・ 一戸建ての空き家は総数が 10,900 戸であり、長屋建・共同住宅の 83,100 戸に比べて少ない状況ですが、不動産市場に流通していない「その他の住宅」の割合が 73.4%と非常に高くなっています。
- ・ 一方で、長屋建・共同住宅は「賃貸用」が 75.7%を占めており、不動産市場に流通している空き家が多くなっています。

■ 建て方別の空き家の内訳

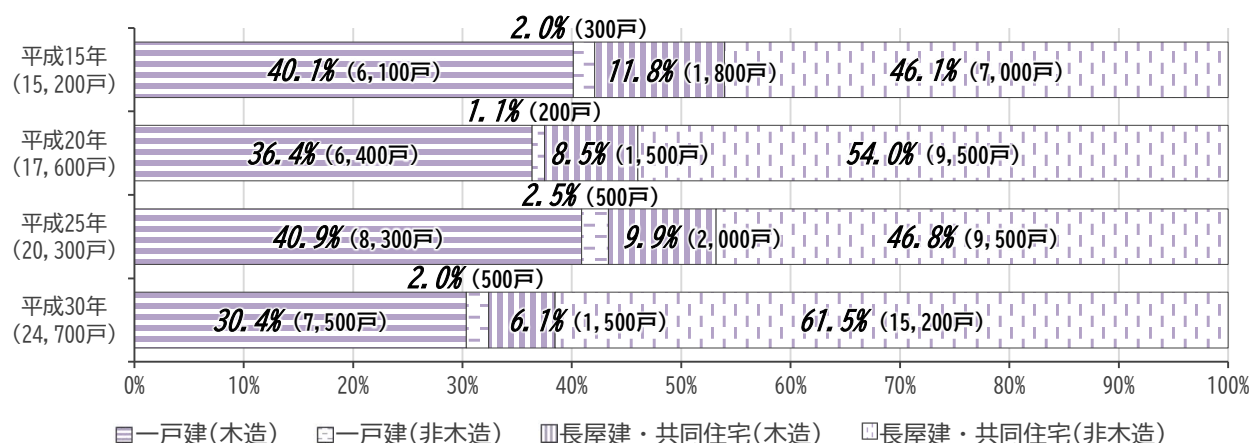


資料：住宅・土地統計調査 (H30)

(5) 建て方別のその他の住宅の割合

- ・ 平成 30 年の「その他の住宅」に占める一戸建ての割合は 32.4%で、平成 15 年より 9.7 ポイント減少している一方で、長屋建・共同住宅(非木造)が平成 15 年より 15.4 ポイント増加しており、「その他の住宅」に占める割合も 61.5%と急激に上昇しています。

■ 建て方別のその他の住宅の割合の推移

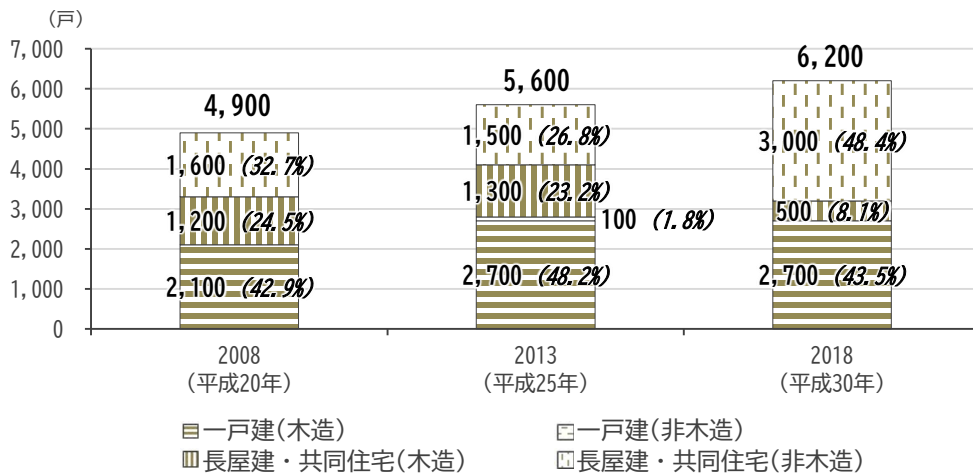


資料：住宅・土地統計調査

(6) 建て方別の腐朽・破損のあるその他の住宅数

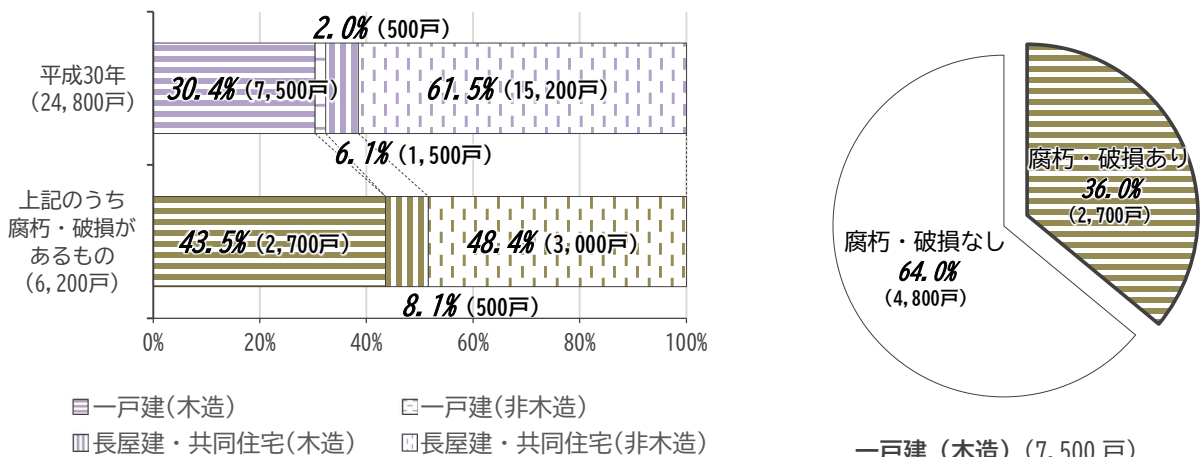
- ・平成30年の腐朽・破損のあるその他の住宅数は6,200戸となっており、平成20年より1,300戸増加しています。
- ・一戸建（木造）は微増傾向ですが、長屋建・共同住宅（非木造）が平成25年より倍となる3,000戸と急増しています。

■ 建て方別の腐朽・破損のあるその他の住宅数の推移



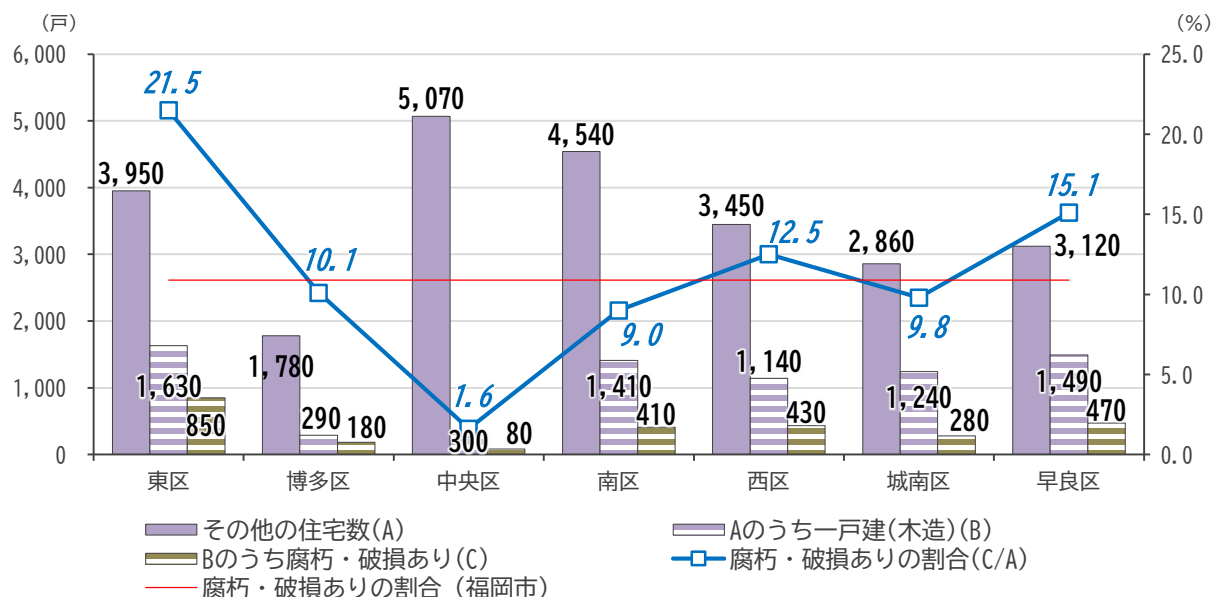
- ・一戸建（木造）の「その他の住宅」に占める割合は30.4%に対して、腐朽・破損のある「その他の住宅」に対する割合は43.5%と高くなっています。
- ・「その他の住宅」の一戸建（木造）についてみると、腐朽・破損ありは2,700戸で、36%となっています。

■ 建て方別のその他の住宅の割合、腐朽・破損割合及び一戸建（木造）の腐朽・破損割合



・平成30年の「その他の住宅」に対する一戸建（木造）の腐朽・破損の割合は、東区、早良区、西区といった郊外部で高くなっています。

■ 区別のその他の住宅のうち腐朽・破損のある一戸建（木造）数及び腐朽・破損の割合

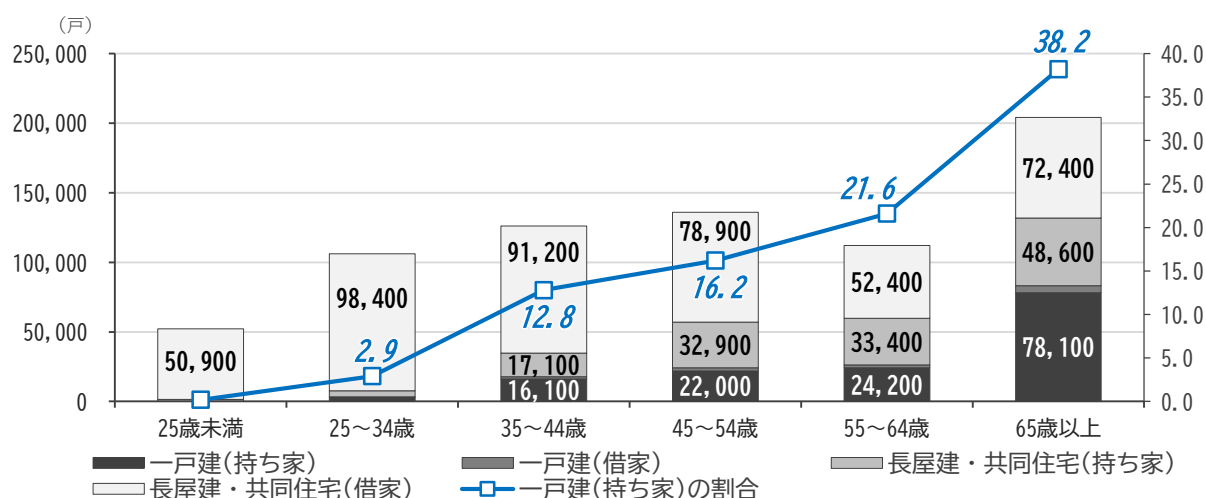


資料：住宅・土地統計調査（H30）

(7) 世帯主の年齢別の住宅の種類別の割合

・平成30年の65歳以上の一戸建（持ち家）の割合は38.2%となっており、他の年齢よりも特に高くなっています。また、年齢が上がるにつれて、一戸建（持ち家）の割合は高くなっています。

■ 世帯主の年齢別の住宅の種類別の割合



資料：住宅・土地統計調査（H30）

2-3 福岡市空家等実態調査

(1) 調査の概要

(1) 調査の目的

本調査は、適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしている可能性があることから、その実態を把握するため、現地調査を行いました。

(2) 調査の対象とする空家等

市内に所在する主に一戸建ての住宅及び集合住宅（全戸入居のないもの）等で、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とします。（ただし、国または地方公共団体が所有し、または管理するもの、賃貸や販売用の空家等は除く。）

(3) 調査区域・期間

市内全域を平成 29 年度から令和元年度の 3 か年で実施

(4) 調査方法

現地調査（外観調査）において、下記の内容を確認し、空家等か否かを判断しました。

- ① 表札・名札・看板がない、② 郵便受けにチラシや DM が大量に溜まっている
- ③ 電気メーターが停止している、④ プロパンガスボンベが撤去されている
- ⑤ カーテンがない、⑥ 雑草・立木が繁茂している、⑦ ゴミの投棄・堆積がある

更に、不良度を判定する際に有用となる情報（建物や工作物等の破損の有無、管理状態等）を整理しました。

(2) 調査結果

福岡市全体で、9,122 戸の空家等を確認しました。空家等の件数が最も多いのは東区で、次いで南区、博多区、早良区、西区、城南区、中央区の順でした。

また、空家等の危険度を条例に基づき判定したところ、建物の損傷はない、又は、損傷が僅かな A ランク判定の空家等は、各年度とも各区で多数を占めています。C ランクに判定された空家等は、東区 12 件、博多区 5 件、西区 1 件の合計 18 件でした。

なお、危険度の判定におけるランクの区分は下記のとおりです。

A ランク：建物の損傷はない、又は、損傷が僅かで簡易な修繕が必要

B ランク：一部に損傷があり、修繕が必要

C ランク：主要構造部等に著しい損傷があり、大規模な修繕や状況によっては除却等が必要

■ 各区の危険度判定結果の集計

危険度判定 ランク	空家等数							合計
	東区	博多区	中央区	南区	城南区	早良区	西区	
A	2,532	1,256	560	1,794	777	1,000	830	8,749
B	87	90	41	35	19	30	53	355
C	12	5	0	0	0	0	1	18
合計	2,631	1,351	601	1,829	796	1,030	884	9,122

2-4 空家等に関する課題

(1) 所有者等に関する課題

- ・多くの空き家は、相続が原因で発生していると想定されますが、権利関係が未整理、相続登記ができていない、遠隔地に居住しているなどの様々な理由から長期間放置され、周辺に悪影響を及ぼす場合があります。
- ・これらの課題に対しては、所有者等が適切に維持管理していく重要性を十分理解することが必要であり、そのために必要な情報提供や相談支援などを実施することにより、当事者意識の醸成を図ることが求められます。

(2) 利活用に関する課題

- ・人が居住しない住宅は腐朽・破損の進行が速く、売却や賃貸など不動産市場への流通が困難となる傾向があることから、早期の段階からの利活用を促す取り組みが求められます。
- ・空き家の利活用にあたっては、それぞれの空き家が抱える課題を解決することで、売却、賃貸さらには、近年社会的ニーズが高まっている地域活用など様々な活用手法を検討できることから、各種専門家や関係団体との連携による支援体制の構築が求められます。
- ・住宅の性能や維持管理が不十分である場合、利活用を図ることが困難となるため、住宅の品質・性能の確保や長寿命化の推進による良質な住宅ストックの形成を図ることが求められます。

(3) 放置空家等に関する課題

- ・空家等が放置されると、防災上や衛生上などの問題を生じさせ、周辺に悪影響を及ぼす場合があることから、空家等の所有者等に対して適正な管理に向けた注意喚起が必要です。特に倒壊等保安上危険、衛生上有害な状態などの空家等に対しては、法や条例に基づき適切に対応していく必要があります。
- ・空家等問題は、防災防犯・安全・環境・景観の阻害など多岐にわたるため、適切に対応していくことができるよう関係部署の連携が求められます。

2-5 社会情勢の変化

空き家を利活用の余地のある地域の資産として捉え、福祉施設や地域交流施設などへ活用することに関して、社会的ニーズが高まってきています。

第3章 空家等対策に関する基本的な方針

3-1 基本理念

安全で安心して住み続けられるまち福岡

～良質な住宅・良好な住環境の形成～

空き家は、適切な管理が行われなければ、防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼします。空き家の所有者等が自らの責任によりの確に対応することを前提としつつ、空き家の適切な管理や利活用等の促進などに係る取組みが求められます。

「市民が安全で安心して住み続けられるまち福岡」を基本理念とし、安全性が確保された良質な住宅・住環境の形成に向けて、総合的かつ計画的に空き家対策を推進します。

3-2 基本方針と施策の展開方向

基本理念を踏まえ、下記のとおり基本方針と、これに基づく施策の展開方向を定めます。

基本方針		施策の展開方向
1	空家等の適切な管理の促進	(1) 市民意識の啓発
		(2) 専門家と連携した相談体制の構築
2	空家等及び跡地の活用促進	(1) 既存住宅の流通とリフォーム市場の活性化促進
		(2) 空き家の多様な活用方策の検討・実施
3	放置空家等に対する対策の推進	(1) 放置空家等の所有者等への助言・指導 (解消に向けた取組み)

3-3 対象とする空家等の地区及び種類

(1) 対象とする地区

計画の対象とする地区は、住宅土地統計調査（総務省）及び福岡市空家等実態調査結果より、空家等は市内全域に分布していることから、市全域を対象とします。

(2) 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」とします。

また、空家等の発生抑制の観点から、利活用等の予防的な取組みに関しては、空家等に至っていないものも含むこととします。

※空家等（法第2条第1項）（再掲）

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。

第4章 具体的な施策

4-1 空家等の適切な管理の促進

(1) 市民意識の啓発

空き家の適切な管理は、第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あり、全ての所有者等が、居住中から空き家になったときのことを考え、事前の準備をしておくことの重要性について理解しておくことが必要です。

そのため、市民が空き家に関する情報を収集・選択できるように、セミナーや出前講座の実施、空き家に関する情報を掲載したリーフレットの作成・配布などにより、多様な情報の提供に努め、市民意識の啓発を図ります。

主な取り組み

● セミナー・出前講座の実施

- ・所有者等が円滑に空き家で抱える課題を解決できるよう、福岡県や専門家団体等と連携したセミナーや出前講座などを実施し、各種制度をはじめ、空き家の賃貸、売却、相続、管理や解体など様々な手法に係る情報を提供します。

● 空き家に関する総合パンフレットの作成・配布

- ・国や市で実施する空き家に関する制度などについてまとめたパンフレットを作成し、区役所等をはじめ、関係団体等の窓口でも配布するなど、各種制度の普及を図ります。

(2) 専門家と連携した相談体制の構築

空き家に関する一般的な相談を受け付ける窓口を住宅都市局住宅計画課内に設置し、適切な管理や利活用に関する相談へ応じます。また、空き家の適切な管理や利活用ができない又はしない理由は各空き家の状況などにより様々で、専門的な知識が必要になる場合も多いことから、専門家団体等と連携した相談体制の構築により、課題整理のきっかけを提供します。

主な取り組み

● 空き家に関する相談等への対応

- ・「福岡市住宅相談コーナー」を設置し、空き家を含む住まいに関する様々な相談等に応じるとともに、司法書士、弁護士、建築士、宅建士、ファイナンシャルプランナーなどの専門家との連携による相談業務の強化と情報の一元的な提供を図ります。

4-2 空家等及び跡地の活用促進

(1) 既存住宅の流通とリフォーム市場の活性化促進

空き家の増加を抑制していくためには、住宅市場への流通を支援する取組みや住宅ストックの良質化などにより、既存住宅ストックを有効活用していくことが重要です。

そのため、所有する空き家・空き地で売却・賃貸を考えている物件を市に登録し、購入・賃借希望者に情報を提供する空き家バンク制度の普及を進めます。

また、良質な住宅ストックを将来世代に継承できるよう、住宅の良質化・長寿命化を推進するとともに、居住ニーズに応じた適切なリフォームを安心して実施できるよう、既存住宅の品質・性能、各種制度及び住宅関連事業者等に関する情報提供や相談業務の一層の充実を図ります。

主な取組み

● 空き家バンク制度の活用【福岡市空き家バンク】

- ・住宅市場から取り残され、利活用されていない空き家・空き地について、不動産協会※との協働による空き家バンクへの登録及び住宅市場への流通を促進します。

※不動産協会

- ・公益社団法人福岡県宅地建物取引業協会、公益社団法人全日本不動産協会福岡県本部

● 長期優良住宅等の普及促進

- ・住宅を長期にわたり、良質な状態で使用することによって、環境への負担を軽減するとともに、建替えに係る費用の削減によって住宅に対する負担を軽減し、より豊かでより優しい暮らしへの転換を図るほか、再建材の利用促進、住宅の建設・解体等により生じる廃棄物の削減、資源節約につながるスケルトン・インフィル住宅の導入、自立循環型住宅の整備など省エネルギーや省資源に配慮した住宅の普及促進を図ります。

● 住宅耐震改修への支援【住宅耐震改修工事費補助事業】

- ・昭和56年5月31日以前に建築確認を得て着工した住宅で、現行の耐震基準に適合する耐震改修工事に対し一部補助を実施します。

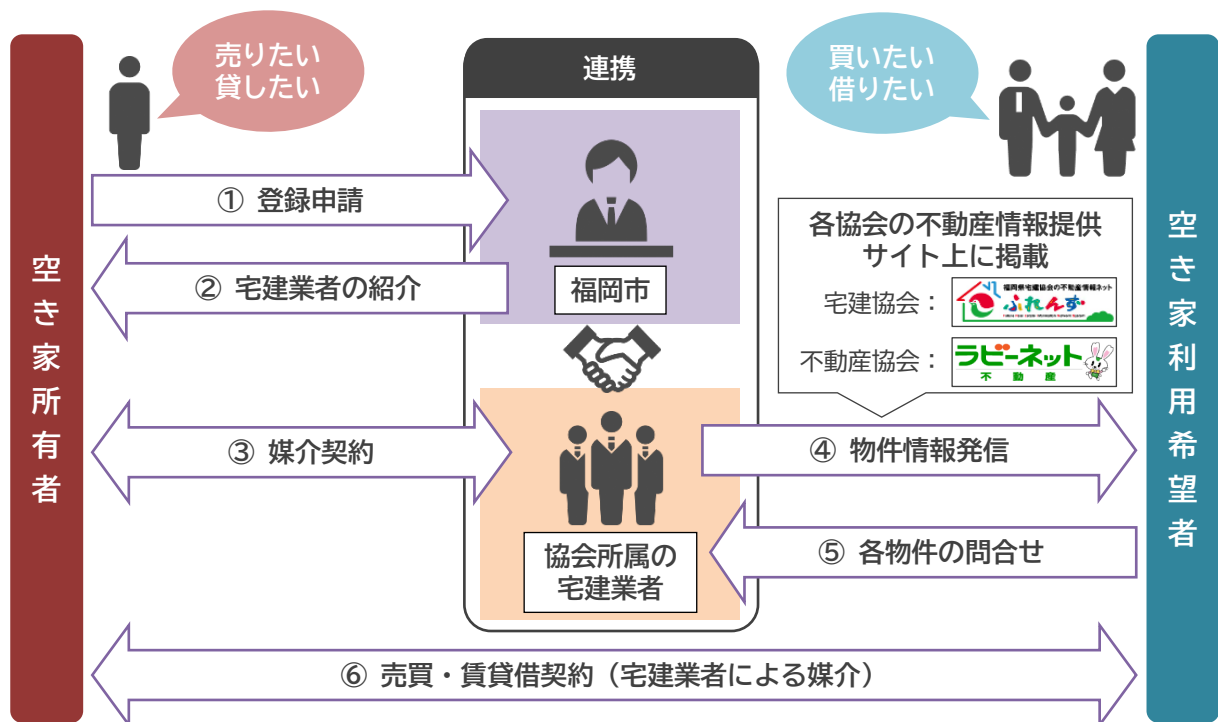
● 住宅関連事業者等との連携した取組み

- ・既存住宅の管理・流通、住宅リフォーム市場の活性化を図るため、福岡県や住宅関連事業者等で構成する「住宅市場活性化協議会」において、消費者等への情報提供や既存住宅の検査制度等への支援を行います。

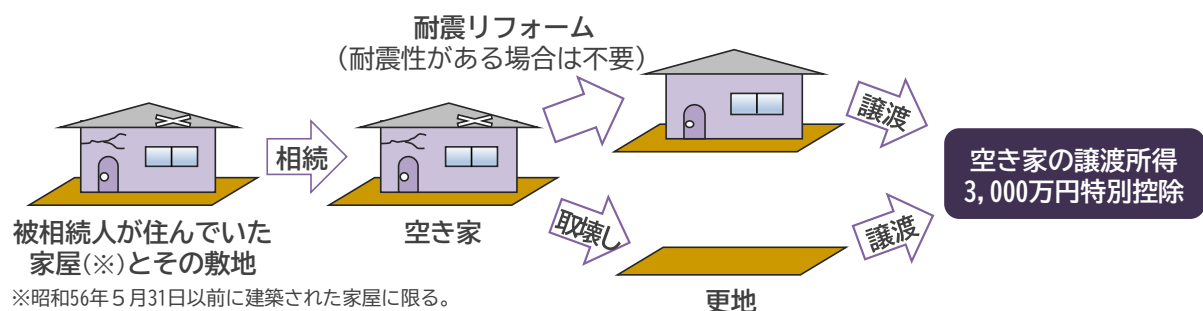
● 空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除制度の周知・活用

- ・ 空き家を相続した相続人が、耐震リフォーム又は取り壊した後に、その家屋又は敷地を譲渡した場合に適用される「空き家の譲渡所得の3,000万円が特別控除」について周知、同制度の活用を促進し、家屋等が適切に譲渡・相続されることで、家屋等の利活用及び空き家の発生を未然に防止します。

■ 空き家バンク制度のイメージ



■ 空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除制度のイメージ



※本計画策定時においては、2023（令和5）年12月31日までに譲渡したものが対象となります。

(2) 空き家の多様な活用方策の検討・実施

空き家の地域活用ニーズや多様化する市民の居住ニーズなどに対応するため、増加傾向にある空き家の多様な活用方策を検討、実施していくことが必要です。

そのため、空き家を地域の資源として捉え、福祉・コミュニティの場などとして利活用していくことは効果的な空き家対策となることから、空き家の多様な活用に係る支援策について調査・検討を進めるとともに、社会貢献型空家バンク制度の普及促進に努めます。

さらに、「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」に基づく住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅（セーフティネット住宅）への空き家の有効活用等を図ります。

また、各ライフステージや生活環境の変化に対応した住まい方の選択ができる多様な住宅が求められていることから、空き家でその受け皿となり得るものについては、当該空き家への住み替えなどへの支援を実施します。

主な取り組み

● 空き家の多様な活用に係る支援策の調査・検討

- ・ 空き家を福祉施設や地域交流施設などの地域活性化のために活用するものに対し、国の空き家対策支援メニューの活用等を踏まえた空き家の多様な活用に係る支援策について、関連部署と連携しながら調査・検討を進めます。

● 社会貢献型空家バンク制度の普及促進

- ・ 社会貢献型空家バンク制度は、福岡市社会福祉協議会と古家空家連絡協議会が共同事業体を組み、一体となって取り組んでいます。弁護士、建築士、税理士などと協働し、ワンストップ体制で空き家の活用に関わる問題を解決に導き、空き家を使って欲しい側と使いたい側の双方をサポートし、また、個々の空き家の特徴を活かし、地域の居場所や福祉サービス事務所、シェアハウスなど、空き家の社会貢献型活用法について提案します。

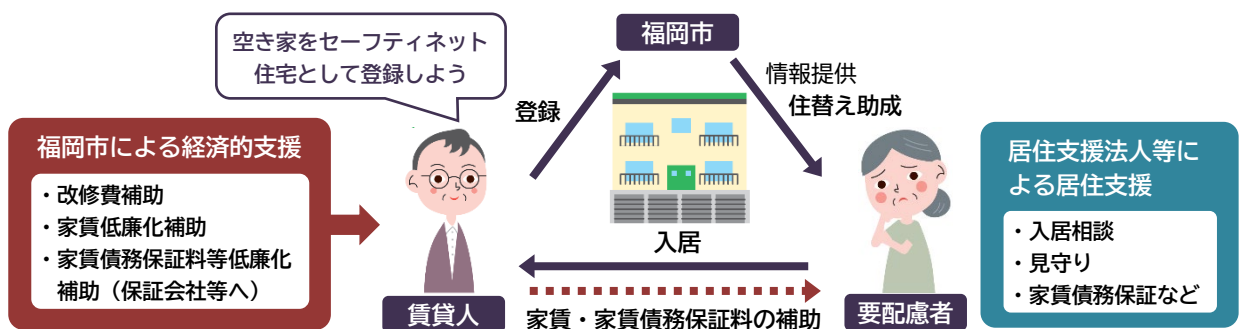
● セーフティネット住宅の登録促進【セーフティネット住宅入居支援事業】

- ・ 低額所得者、高齢者や子育て世帯などの住宅確保要配慮者が増加・多様化しており、民間賃貸住宅市場においては、入居を制限されるなど、自力で適正な住宅を確保することが難しくなっています。そこで、空き家をセーフティネット住宅（住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅）として市に登録する住宅に対して、改修費補助や家賃低廉化補助等の経済的支援を実施し、住宅確保要配慮者の居住の安定確保及び空き家の有効活用を図ります。

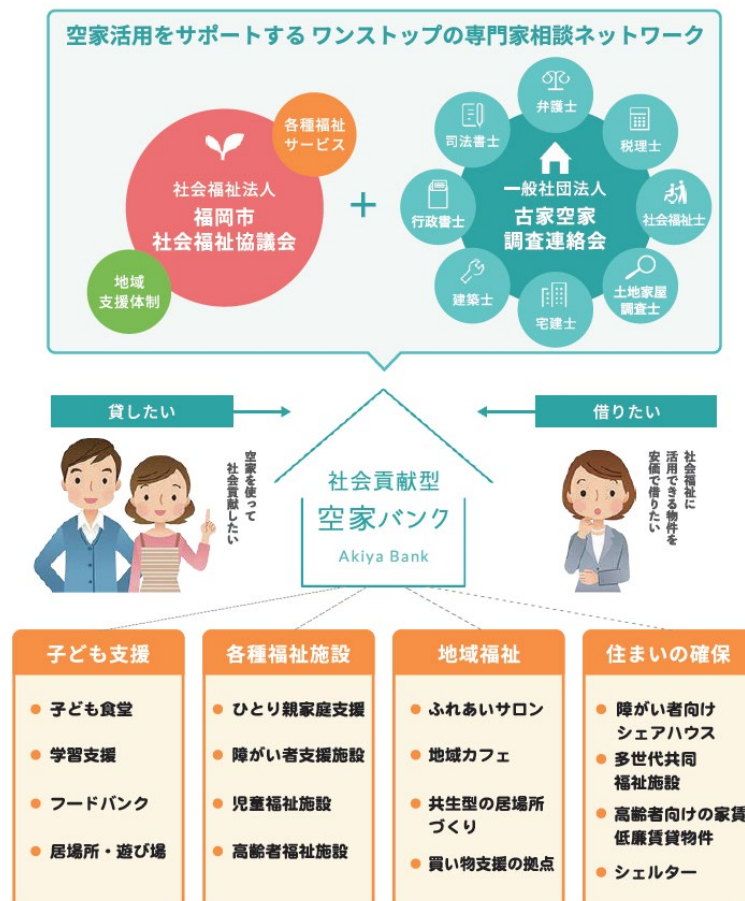
● 子育て世帯への住替え支援【子育て世帯住替え助成事業】

- ・子育て世帯が行う、民間賃貸住宅への住替えや既存住宅購入に係る初期費用の一部を助成することにより、子育てしやすい居住環境づくりの促進と経済的な負担を緩和するとともに、空き家の有効活用や既存住宅の流通促進を図ります。

■ セーフティネット住宅入居支援事業のイメージ



■ 社会貢献型空家バンク制度のイメージ



4-3 放置空家等に対する対策の推進

(1) 放置空家等の所有者等への助言・指導（解消に向けた取組み）

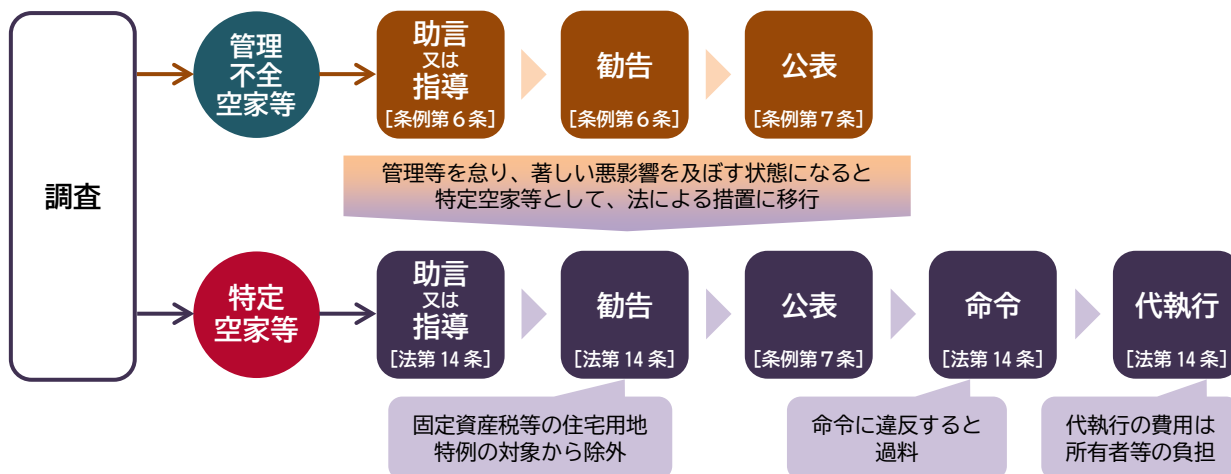
本市では、「福岡市空き家の倒壊等による被害の防止に関する条例（以下「旧条例」という。）」を平成25年9月に制定（平成26年4月施行）、平成27年5月に法が全面施行されたことを受け、平成29年4月に条例を改正・施行し、空家等対策に取り組んでいます。

法において、空家等の所有者等は、周辺の生活環境に悪影響をおよぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとされています。

市民からの情報提供や相談、空家等の実態調査を基に、放置空家等の情報を把握した場合は、現地調査や相続人調査を含めた所有者等の確知を行い、関連部署と連携し情報共有を図り、所有者等に適切な管理に向けた注意喚起を促すとともに、空家等の状況などを踏まえながら、修繕や解体、売却等の不動産流通に関する情報提供など、助言や指導を行い、自主的な改善を促します。

放置空家等の中でも、法や条例に規定する特定空家等や管理不全空家等については、近隣住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしています。地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図るため、法及び条例に基づき、特定空家等や管理不全空家等の所有者等に対して助言や指導等の必要な措置を講じます。

■ 管理不全空家等・特定空家等への措置の流れ



■ 取組件数【指導空家等の推移、令和3年3月末時点の状況】

		指導対象		
		管理不全空家等	特定空家等	計
平成 29 年度	新規	143	23	166
	是正	60	5	65
	指導中	83	18	101
平成 30 年度	新規	7	2	9
	是正	13	6	19
	指導中	77	14	91
平成 31・ 令和元年度	新規	2	1	3
	是正	12	4	16
	指導中	67	11	78
令和 2 年度	新規	5	0	5
	是正	7	5	12
	指導中	65	6	71
累計	指導対象	157	26	183
	是正	92	20	112

※「新規」…特定空家等や管理不全空家等と認定し、対応を開始した件数

平成 29 年度は、旧条例により把握していた空家等を、法や条例に合わせて認定したものを含む。

「是正」…建物の解体や修繕等による是正を確認した件数

「指導中」…当該年度末時点では是正されず、継続対応する件数

令和 3 年 3 月末までに、合計 26 件の空家等を特定空家等に認定し、そのうち 20 件について建物の解体等による是正が完了しています。そのうち、4 件については代執行を実施しています。

第5章 空家等に関する相談への対応及び実施体制

5-1 空家等に関する相談への対応

(1) 庁内の相談体制

空き家に関する一般的な相談については、住宅計画課内に設置する「福岡市住宅相談コーナー」で受け付けます。

また、空き家の利活用に関する相談は、住宅計画課が、市民又は地域からの放置空家等に関する相談は、当該空家等が所在する区役所又は建築物安全推進課が窓口となって対応します。

相談内容	相談窓口
空き家に関する一般的な相談	福岡市住宅相談コーナー（本庁住宅計画課内）
空き家の利活用に関する相談	住宅都市局住宅計画課（本庁）
放置空家等に関する相談	各区役所、住宅都市局建築物安全推進課（本庁）

(2) 専門家と連携した相談体制

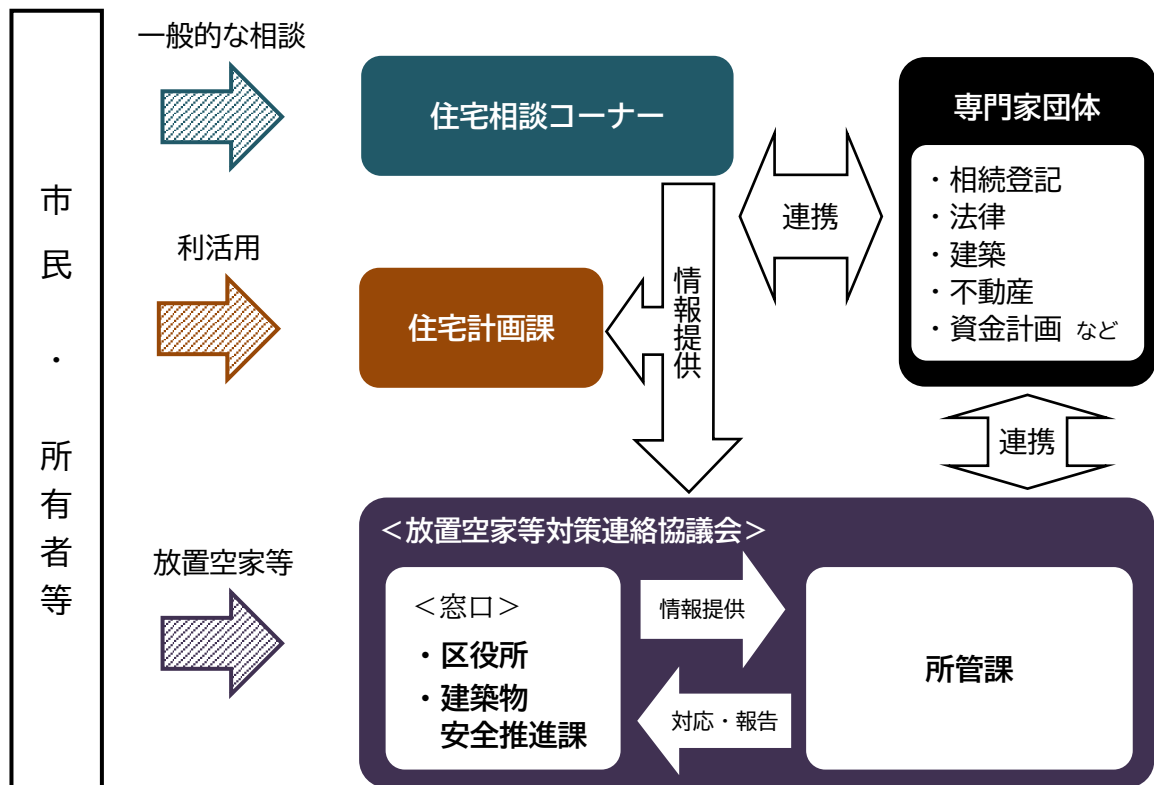
各相談窓口で受け付けた市民からの相談で、より専門的な知識が必要となるものについては、市と市民相談に関する協定を締結する専門家団体と連携しながら対応します。

相談内容	専門家
相続登記、成年後見人制度に関する相談	福岡県司法書士会
法律に関する相談	福岡県弁護士会
建築（住宅設計など）に関する相談	公益社団法人 日本建築家協会九州支部福岡地域会
不動産に関する相談	公益社団法人 福岡県宅地建物取引業協会
資金計画に関する相談	特定非営利活動法人 ファイナンシャル・プランナーズ協会

5-2 実施体制

空家等に関する一般的な相談、利活用に関する相談の他、特定空家等を含む放置空家等に関する相談については、関係部署が複数にまたがる場合が多いため、庁内で「放置空家等対策連絡協議会」を組織し、情報共有を図りながら対応します。

■ 実施体制のイメージ



■ 所管課（放置空家等対策連絡協議会）

内容	所管課
建築物、工作物の安全対策に関する事項	住宅都市局 建築物安全推進課
台風接近時の飛散防止対策に関する事項及び通行禁止対策に関する事項	市民局 防災推進課
除草対策、害虫対策に関する事項	保健福祉局 生活衛生課
ごみの不法投棄に関する事項	環境局 産業廃棄物指導課
道路の安全対策に関する事項	道路下水道局 路政課
火災予防対策に関する事項	消防局 予防課

福岡市空家等対策計画

令和3年12月

編集・発行／福岡市 住宅都市局 住宅部 住宅計画課

〒810-8620 福岡市中央区天神1丁目8番1号

TEL 092-711-4598 FAX 092-733-5589

E-Mail j-keikaku.HUPB@city.fukuoka.lg.jp