

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。

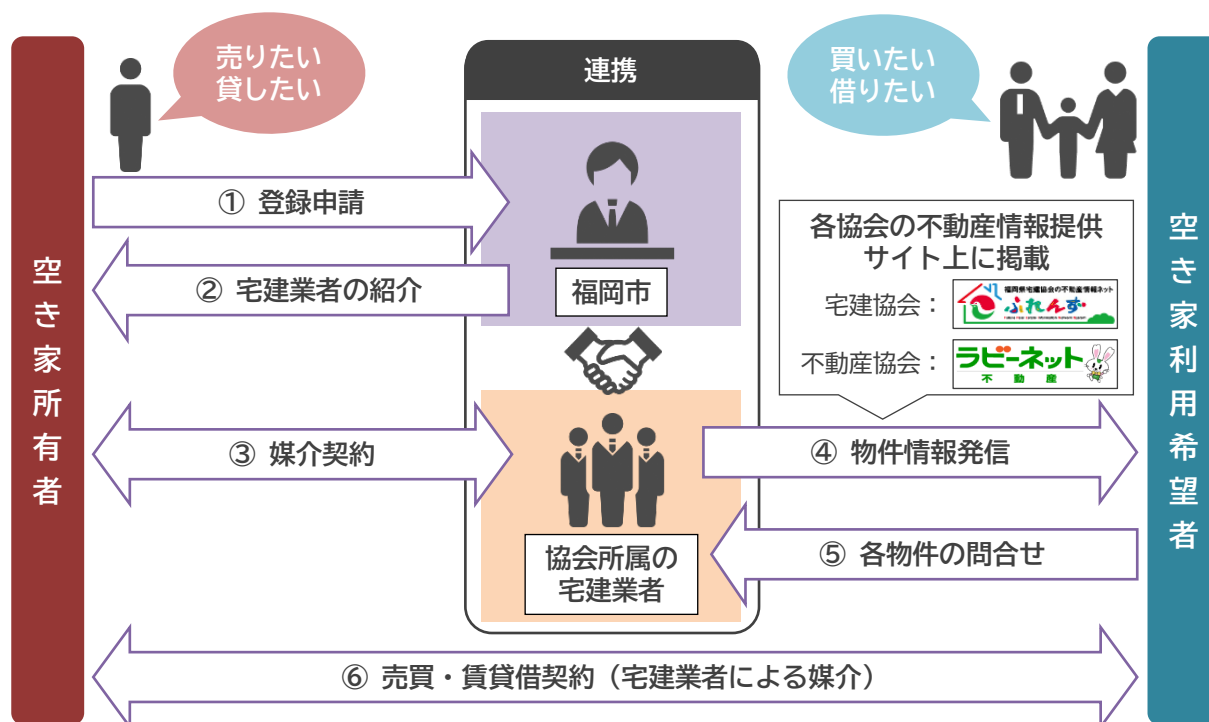
● 住宅関連事業者等との連携した取組み

- ・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。

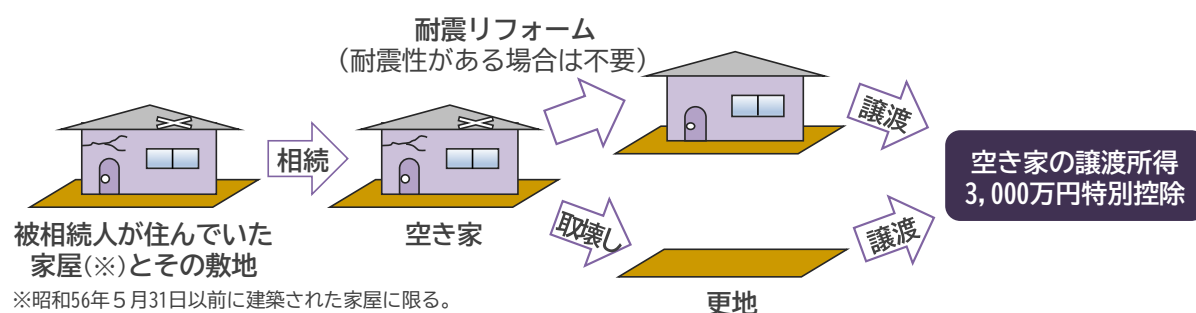
● 空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除制度の周知・活用

- ・ 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。

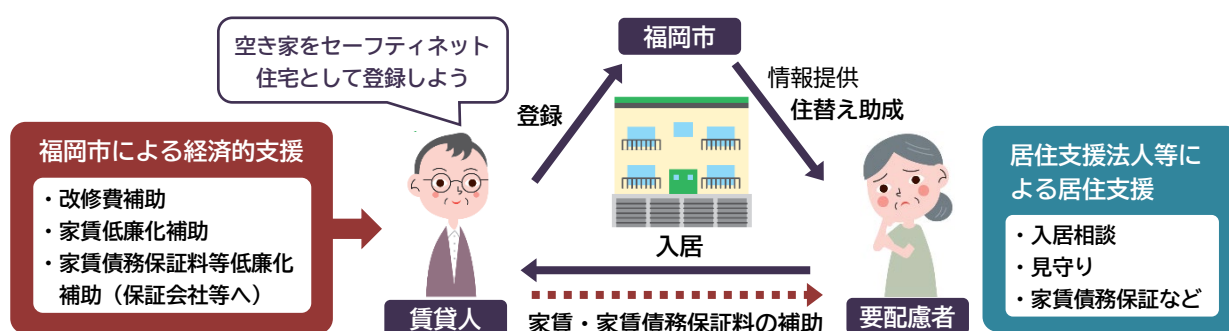
● セーフティネット住宅の登録促進【セーフティネット住宅入居支援事業】

- ・ 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。

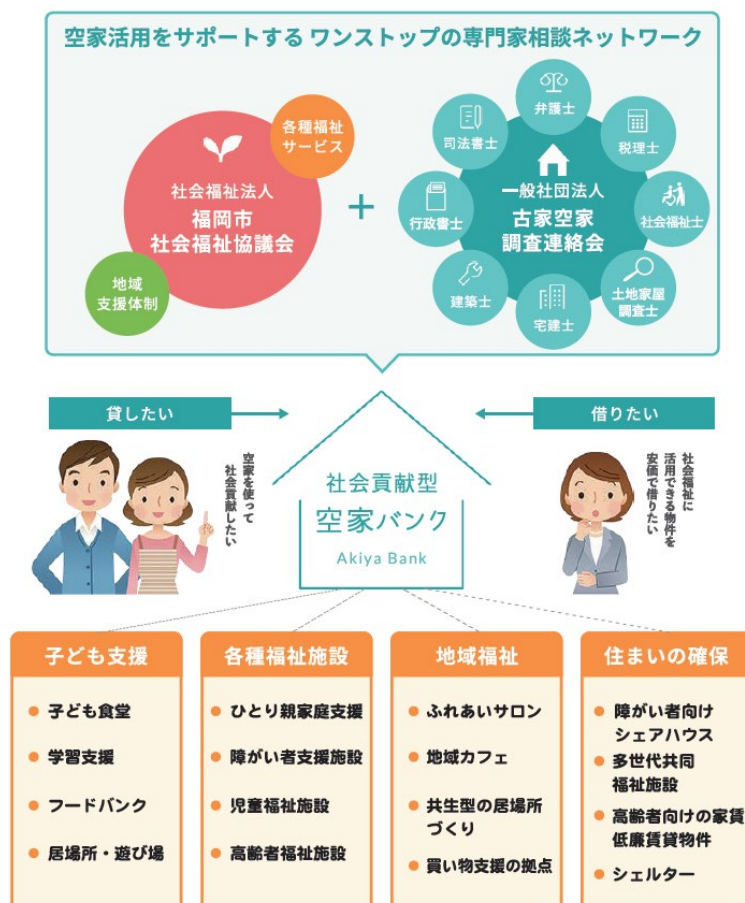
● 子育て世帯への住替え支援【子育て世帯住替え助成事業】

- ・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（解消に向けた取り組み）

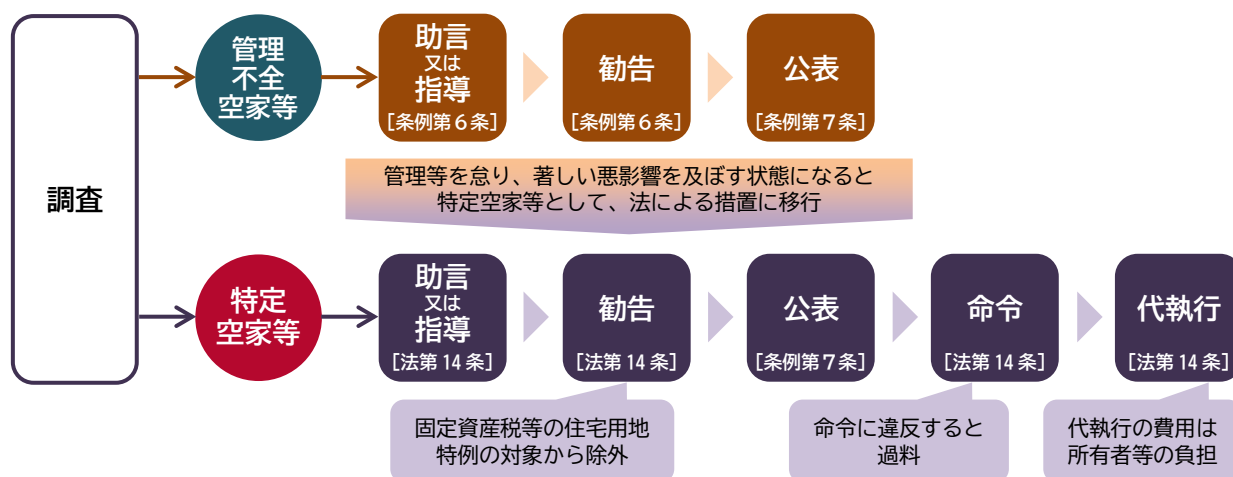
本市では、「福岡市空き家の倒壊等による被害の防止に関する条例（以下「旧条例」という。）」を平成25年9月に制定（平成26年4月施行）、平成27年5月に法が全面施行されたことを受け、平成29年4月に条例を改正・施行し、空家等対策に取り組んでいます。

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。