

佐賀市空家等対策計画（案）概要

第1章 空家等対策計画の趣旨

1. 策定の背景と目的

人口減少や既存建築物の老朽化、社会ニーズの変化等に伴い、「空家等」が年々増加しており、安全性の低下や公衆衛生の悪化、景観の阻害など多岐にわたる問題が生じています。こうした状況を背景として、平成26年11月27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。）」が公布されました。本市は、これに先行し、平成25年3月21日に「佐賀市空き家等の適正管理に関する条例（平成30年10月改正、名称を佐賀市空家空地等の適正管理に関する条例と改称、以下、「条例」という。）」を施行し、空家等の問題に取り組んできました。

本市では平成28年度に「佐賀市空家等対策計画」を策定し各種施策を進めてきましたが、この計画の期間満了に伴い、対策をより一層推進するため、現在の社会情勢に対応した新たな「佐賀市空家等対策計画」（以下、「本計画」という。）を策定します。

2. 計画の位置づけ

本計画は、法第6条の規定に基づき、空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するために、本市が取り組むべき対策の方向性等について、基本的な考え方を示したものです。
 計画の推進にあたっては、佐賀市空家空地等の適正管理に関する条例や第2次佐賀市総合計画、佐賀市都市計画マスタープラン、佐賀市住宅マスタープラン等の関連計画との整合性・連携を図りながら空家等対策に取り組めます。

第2章 空家等の現状

1. 佐賀市の概況

(1) 人口・世帯数

本市の人口は、平成7年の24.7万人をピークに減少しており、令和2年は23.3万人となっています。

(2) 高齢化の状況

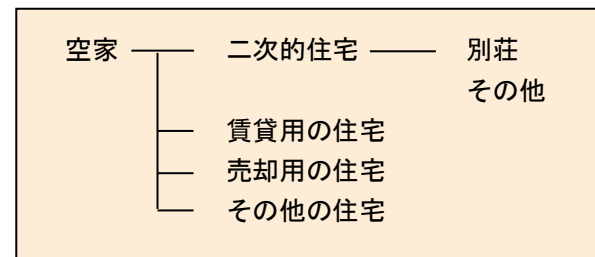
国勢調査によると、本市の高齢化率は、令和2年で28.5%となっており、年々増加しています。
 高齢者のひとり暮らしの構成比は、令和2年で11.4%となっており、増加傾向にあります。

2. 空家等の現状と課題

(1) 住宅・土地統計調査による状況

1) 空家の種類

総務省の住宅・土地統計調査による空家の種類は、右表のように定義されています。



2) 全国の空家の状況

平成30年の調査によると、全国の空家数は849万戸となっており、空家率（住宅総数に占める割合）は、13.6%と過去最高になっています。

3) 本市の空家の状況

平成25年から平成30年までの5年間で、本市の住宅総数は5,660戸増加、空家数は2,050戸増加していると推計されています。空家率は5年間で1.0ポイント増加し、平成30年度で16.1%となっています。

4) 住宅の建築時期

平成30年の調査では、本市における新耐震設計法（昭和56年）より前の住宅は、23.9%となっています。

■ 佐賀市の空家の状況

	H25年	H30年	増減
住宅総数（戸）	104,980	110,640	5,660
空家数（戸）	15,800	17,850	2,050
賃貸・売却用（戸）	8,160	9,690	1,530
その他（戸）	7,070	7,930	860
腐朽・破損あり（戸）	5,290 (33.5%)	4,110 (23.0%)	-1,180 (-10.4%)
一戸建て	2,760	2,390	-370
長屋建・共同住宅等	2,520	1,720	-800
空家率（%）			
全国	13.5	13.6	0.1
佐賀県	12.8	14.3	1.5
佐賀市	15.1	16.1	1.0

資料：住宅・土地統計調査

(2) 実態調査による空家の状態

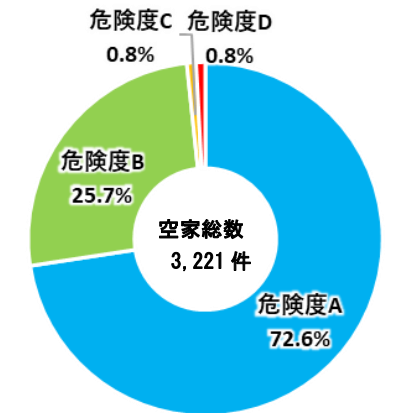
本市の空家問題を検討するため、令和4年7月から8月に、市内にある空家等と思われる建物について、外観調査等による実態調査を実施しました。

調査対象 概ね1年間使用されていない建築物

空家総数 3,221件

- うち、危険なし：2,338件（72.6%）
- 危険あり：883件（27.4%）

危険度A：安全な空家（利活用が見込まれるもの）
 危険度B：一部危険な状況がある空家
 危険度C：倒壊等の恐れのある空家
 危険度D：Cのうち倒壊等の場合近隣に影響あり



(3) 空家等対策における課題

1) 空家を増加させない予防対策

住宅ストックの増加、世帯数の減少等により空家の増加が予想されるため、リフォーム等による継続的な利用促進や、空家になる前の相談体制の構築など、空家の発生を未然に防ぐ対策が求められています。

2) 空家の積極的な市場流通

実態調査では、3,221件の空家等が把握されましたが、「危険なし（A）」と判断した空家等が72.6%を占めています。
 市場に流通していない空家が、管理不可能になることを防止するために、積極的に市場に流通させることが求められています。

3) 良質な空家の積極的な活用

質の高い比較的規模の大きい空家については、現在の住宅ニーズと合致していない可能性があるため、地域住民の交流施設、子育て支援施設、高齢者等の福祉施設等、住宅用途以外の活用の検討が求められます。

4) 空家の適正管理の対応

空家に関する相談・苦情件数も年々増加しており、空家による住環境への悪影響を防ぐために、除却等の対応も促進する必要があります。
 相続登記の推進など、所有権の整理等をすすめることも求められます。

5) 佐賀市の地域性を考慮した対策

佐賀市は、北部山間部から南部の有明海沿岸部まで、特徴の異なるまちなみが形成されています。それらの地域によって、空家等発生要因や、空家等の活用方針が異なっていると考えられるため、地域性を考慮した対策が求められます。

6) 空家等の継続的な調査・実態把握

新たな空家の発生、腐朽破損の進行、新たな入居、解体・除却など、経年変化が生じることから、空家の継続的な調査や実態把握が求められます。

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考え方

(1) 空家等の所有者等の管理の原則

- 空家等は、管理責任が第一義的には所有者との前提に基づき「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務めるものとする」と規定されています。(法第3条)
- 空家等を原因とする損害等に関する民事上の事件についても、財産権、所有権に基づき当事者同士で解決を図ることが原則となります。

(2) 地域及び関係団体との連携

- 市は、地域及び関係団体等と連携協力しながら、適切に管理されていない空家等について、法及び条例に基づき所有者等に適切な管理を行うよう促すとともに、空家等の活用・流通を促していきます。

(3) 危険空家等への対応

- 市による緊急安全措置等の実施が必要と判断した場合、法及び条例に基づき、原因となっている空家等に対し、公益性に基づく危険回避のため最小限の範囲で措置を行うものとしします。

2. 計画期間

- 計画期間を令和5年度から令和14年度までの10年間とします。

3. 対象地区

- 空家の分布状況を踏まえ、佐賀市全域を空家等に関する対策の対象地区とします。
今後の空家の発生状況から必要に応じて、重点対象地区設定の必要性について検討を行います。

4. 対象とする空家等の種類

- 空家等対策計画の対象とする空家の種類は、法第2条第1項で規定する「空家等」(「特定空家等」を含む。)とします。住宅用途に限らず、店舗、事務所、倉庫等も含まれます。



(空家になった状態)



時間の経過



(管理不全な状態)

第4章 空家等対策の基本的取組

1. 空家等の調査

- 空家等の所在や状態を把握するため、以下の調査を実施し、データベースを構築します。
- 所有者が特定できない場合等は財産管理人制度等の活用を含め、適切な措置を実施します。

所在調査	市内全域の空家を対象とし、その所在地を調査し、空家等対策の基礎資料とするもの
個別調査	佐賀市空き家等の適正管理に関する条例第4条に基づき情報提供のあった空家等を対象とし、その所在地、外観、所有者等を調査し、所有者等への助言等の資料とするもの
特定空家等調査	特定空家等と認められる可能性のある空家等を対象とし、特定空家等であるか否かの判断をするため及び特定空家等に対する措置の内容を検討するための資料とするもの

2. 空家等の適切な管理の促進

(1) 協力体制の構築

- 空家等の適切な管理に向け総合的な対策を促進するため、不動産・法務・建築・福祉等の専門家団体に加え、地域活動を担う地縁団体等と協力する体制の構築に努めます。
- 専門家団体等との間に協定等を締結し、連携した活動が可能となる体制を構築します。

(3) 情報の発信

- 空家等の所有者等に対しては、国や市の空家等対策の概要、建築物の所有者又は管理者の責務、利活用の方法、解体や売買の情報、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ホームページの掲載、メールマガジンの発行等、適正管理に向けた情報発信、意識啓発を行ないます。
- 空家等以外の建物所有者に対しても、今後、転居や相続等により建物が空家等になる可能性があることを周知し、空家等の発生に備えた啓発活動を行います。

(4) 高齢者への支援

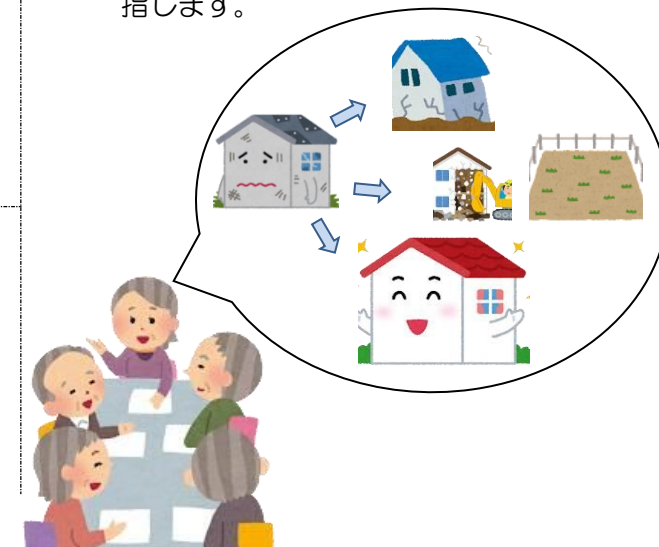
- 高齢者世帯や単身高齢者世帯に対して、法務や不動産、福祉の専門家等と連携し、早い段階での相続対策や相続登記の推進、成年後見制度の活用等に関する相談体制を充実させます。

(2) 相談窓口の充実

- 専門家団体等と協力して、空家化する前から相談できる窓口等の充実を図ることで、空家等の相続や権利関係の整理、土地・建物の売却・賃貸や有効活用等を行う所有者や管理者を支援し、空家化を未然に防ぎます。

(5) 空家予防対策

- 人口が減少する中で新たに発生する空家が、放置され危険な状態にならないよう、空家の発生傾向を分析し、空家が発生する前から予防策を講じます。
- 空家の発生原因毎に適切な対策を実施し、「空家をうまないまちづくり」の実現を目指します。



3. 空家等及び跡地の活用の促進

(1) 空家等の活用の促進

- 佐賀市では、空家等及びその跡地を地域資源ととらえ、それらの資源の活用促進を通じて、地域の活性化やまちの魅力向上をめざします。
- 空家等及びその跡地の活用にあたっては、都市計画、立地適正化計画等の土地利用計画との整合を図りながら、以下のような取組を実施します。

1) 利活用への取組への支援

- 空家所有者等が行う、耐震補強、バリアフリー化、リノベーション等の工事について、市の事業目的ごとに助成を行い、空家等の利活用の取組を支援します。

3) 空き家バンク等の推進

- 空き家バンク等の仕組みを利用することで、空家所有者と空家利用希望者のマッチングを推進します。
- 地域の交流施設等の活用についても、関連団体等と連携し中古住宅の活用促進を図ります。



2) 中古戸建住宅の流通促進

- 国の動き等と連携し、インスペクション（住宅診断）制度や住宅履歴情報など、中古戸建住宅の流通促進に向けた取組を検討します。

(2) 空家等の跡地の活用の促進

1) 活用が困難な空家等の跡地の活用

- 活用が困難な空家等については、危険な状態とならないよう空家所有者等に適切な助言、指導等を行うと同時に、空家所有者を支援して跡地の流通や地域による活用を促進します。
- 空家等が危険な状態となった場合は、空家等を除去し跡地の活用が可能となるよう、空家所有者を支援します。

2) 空家等の跡地の活用に向けた課題への対策

- 建築基準法の接道義務や敷地形状等に問題があり、跡地の利活用が困難な場合等については、原因となる要因を分析し、要因毎に有効な対策を検討します。
- 空家等が特に集積する地域については、地域単位で空家発生の原因を解決するための対策を検討します。

(3) 相談等に関する事項

- 空家等及び跡地の利活用を促進するため、専門家団体と連携し、以下の取組を実施します。

- 説明会・相談会の開催
- 市と協定を締結した宅地建物取引団体による相談体制の整備、周知
- その他広報等により意識の啓発を図る事業



4. 特定空家等に対する措置等及びその他の対処

(1) 管理不適切空家等に対する市の対応

- 空家所有者や管理者への啓発や注意喚起を行い、管理不全な空家の防止・解消を促します。
- 周辺へ悪影響を及ぼす特定空家等に対しては、法を活用した実効性のある改善指導を行います。

(2) 特定空家等に対する措置の内容

- 法に規定する指導、勧告、命令、代執行等について、「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）に基づいて措置します。

■ 特定空家等の定義

第2条 略

- この法律において、「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。

(3) 特定空家等の所有者等への指導

- 特定空家等の状態に改善が認められないときは、所有者に対し文書で指導します。

(4) 特定空家等の所有者等への勧告

- 指導書に記載の履行期限後において、特定空家等の状態が改善されていない場合は、ガイドラインを参考に、勧告の検討を行います。

(5) 特定空家等の所有者等への命令

- 勧告に記載の措置の履行期限後において、特定空家等の状態が改善されていない場合は、ガイドラインを参考に、命令の検討を行います。

(6) 特定空家等に係る代執行

- 代執行については、法第14条第9項の規定に基づき、ガイドラインを参考にを行います。

(7) 特定空家等に係る略式代執行

- 略式代執行については、所有者等の状況、特定空家等の状態及び周辺の生活環境等への影響を勘案し検討します。



5. 空家等対策の実施体制

- 都市政策課空き家対策室が中心となって、空家等の適正管理に関する事項、空家及びその跡地の活用推進に関する事項など空家対策に取り組みます。

- 法第7条第1項及び条例第14条第1項の規定に基づき、市の付属機関として、佐賀市空家等対策協議会を設置しています。

6. 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

- 空家等の増加抑制、利活用、除却等、各種対策の効果を検証し、令和14年度に見直しを行います。
- 法令や国の補助制度等の改正や社会情勢の変化等にあわせ、随時必要な見直しを行います。
- 空家等対策計画を変更する際は、変更に関する協議を協議会において行った上で変更します。

(2) 公表

- 空家等対策計画を作成又は変更したときは、市のホームページに掲載するなどにより公表します。