

唐津市空家等対策計画

令和4年3月

唐津市

目次

第1章 空家等対策計画の趣旨.....	1
第1節 背景と目的.....	1
第2節 計画期間.....	1
第3節 対象地区.....	1
第4節 対象とする空家等の種類.....	2
第5節 計画の位置づけ.....	2
第2章 空家等の現状と課題.....	3
第1節 唐津市の人口.....	3
第2節 空家等の現状.....	7
第3節 所有者等の状況・意向.....	14
第4節 空家等に関する課題.....	21
第3章 空家等対策における基本方針.....	22
第1節 基本的な考え方.....	22
第2節 空家等対策の基本方針.....	22
第4章 空家等に対する施策.....	24
第1節 空家等の調査に関する事項.....	24
第2節 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項.....	26
第3節 空家等及び除却した空家等の跡地の活用の促進に関する事項.....	27
第4節 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項.....	31
第5節 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項.....	34
第5章 空家等対策の実施体制.....	35
第1節 庁内の組織体制及び役割.....	35
第2節 協議会の組織体制及び役割.....	36
第3節 関係団体等との連携.....	37

第6章 其他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項.....	38
第1節 関係法令、条例等にもとづく措置.....	38
第2節 計画の見直し.....	38
第3節 計画の公表.....	38

第1章 空家等対策計画の趣旨

第1節 背景と目的

【背景】

近年、人口減少や既存の住宅・建築物の老朽化などを背景に、全国的に空家等が増加しています。このような空家等の中には、適切な管理が行われていない結果として安全性の低下、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、ひいては地域住民の生活に深刻な影響を及ぼしているものがあります。今後、空家等の数が増加すれば、それがもたらす問題がいつそう深刻化することが懸念されます。

国は、この問題の解決策として、平成27年5月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（平成26年法律第127号）（以下、空家法という。）を全面施行し、国・県・市町村、所有者等のそれぞれの責務を定め、空家等の対策を総合的かつ計画的に推進していくこととしています。

【目的】

これらの背景を考慮して、本市では、市民の生命、身体または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に市が取り組むべき空家等に関する対策の方向性について、基本的な考え方を示した「唐津市空家等対策計画」（以下、本計画という。）を策定しました。

第2節 計画期間

本計画の計画期間は、令和4年度から令和8年度までの5年間とします。

第3節 対象地区

本計画の対象地区は唐津市内全域とします。

第4節 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、空家法第2条第1項に規定する「空家等」(同条第2項に規定する「特定空家等」を含む。)とします。

「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。

「特定空家等」

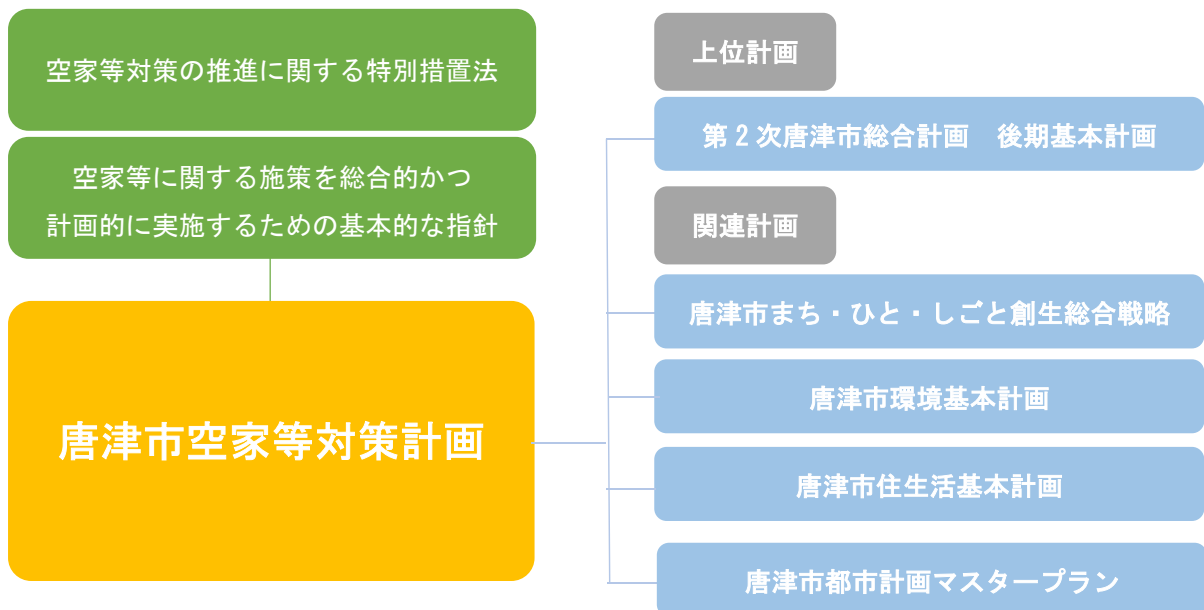
そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等をいう。

第5節 計画の位置づけ

本計画は、空家法第6条の規定に基づき「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」に即して策定したものです。

また、本計画は、唐津市総合計画を上位計画とし、唐津市まち・ひと・しごと創生総合戦略、唐津市環境基本計画などの関連する計画と矛盾しないように推進していきます。

図表1：【本計画の位置づけ】



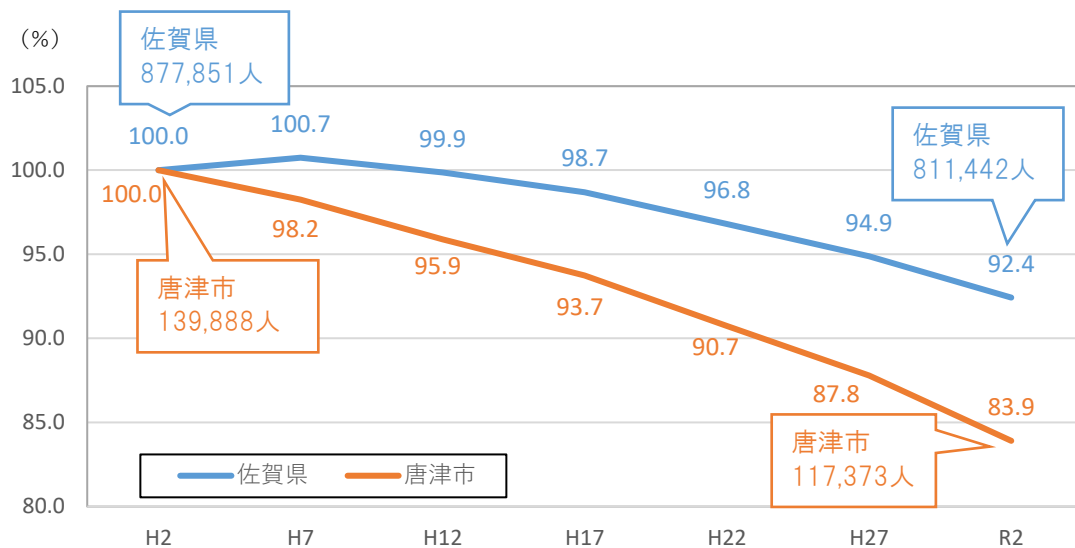
第2章 空家等の現状と課題

第1節 唐津市の人口

(1)人口の推移

国勢調査より本市の総人口をみると、2020年（令和2年）で117,373人となっており、1990年（平成2年）の139,888人と比べると、22,515人16.1%減少しています。佐賀県の人口も1990年（平成2年）の877,851人から2020年（令和2年）は811,442人へと7.6%減少していますが、減少のスピードは本市が上回っています。

図表 2：【唐津市と佐賀県の人口の推移（平成2年を100とした指数表示）】



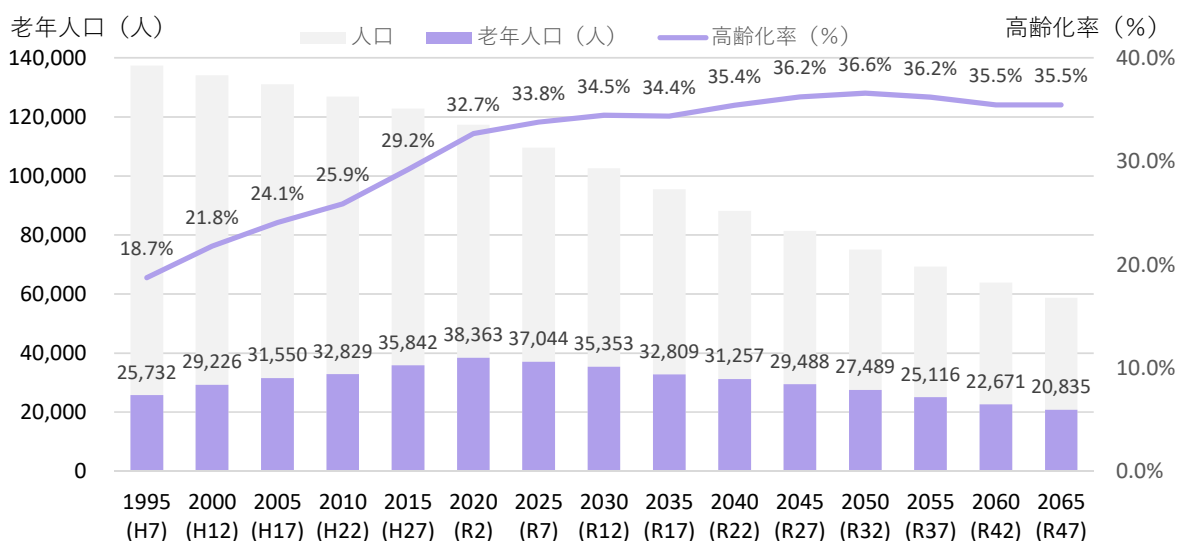
データ：国勢調査

(2) 高齢化率の推移

本市の高齢化率の推移をみると、65才以上の老年人口は、これまで増加傾向で推移してきており、2020年現在で38,363人とピークを迎えています。

高齢化率は1995年の18.7%から2020年は32.7%へと増加、今後、老年人口は減少していきますが、人口総数が減少することから、高齢化率は微増傾向で推移すると予測されています。

図表 3：【唐津市の老年人口の推移】



※平成7～令和2年は国勢調査、令和7年以降は平成27年までの国勢調査人口に基づく市による推計。

唐津市論点データ集参照

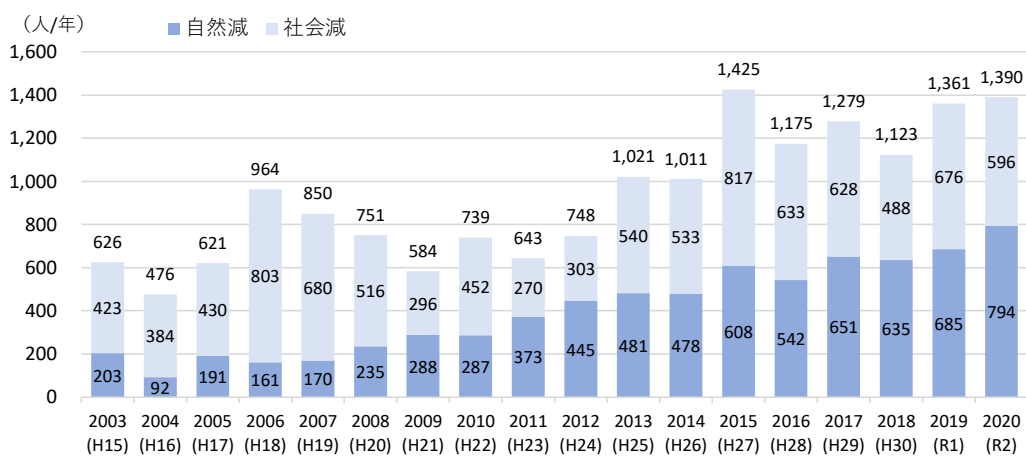
(3) 人口動態の推移

人口移動調査における集計（前年10月1日～当年9月30日）より、自然増減（出生者数－死亡者数）、社会増減（転入者数－転出者数）の推移をみると、2003年以降一貫して、自然減（死亡者数が出生者数を上回る）、社会減（転出者数が転入者数を上回る）で推移しています。

自然減は2004～2007年にかけては200人弱で推移していましたが、2008年以降は自然減が徐々に増加し、2020年には794人と大きく増加しています。

また、社会減は、年により変動はありますが、現在は600人前後となっており、2013年以降は自然減、社会減をあわせて、毎年1,000人以上人口が減少しています。

図表 4：【唐津市の人口動態の推移】

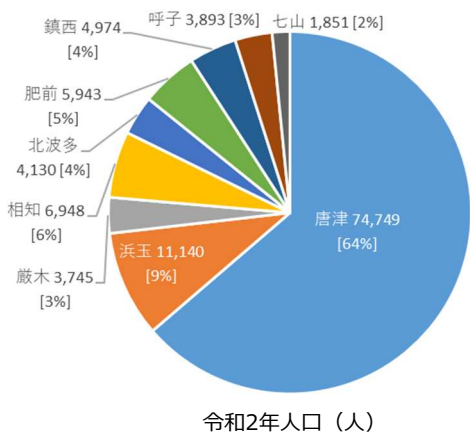


データ：人口移動調査における集計（前年10月1日～当年9月30日）

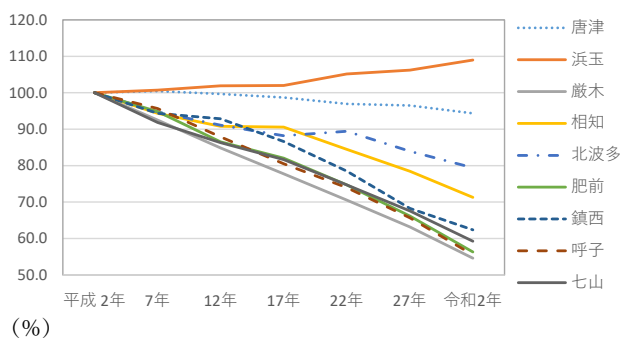
(4) 地区別の状況

以下に本市の地区別の人口を示していますが、地区別の人口は唐津地区が約75,000人と、市全体の64%を占め、その他では、浜玉地区が11,140人とやや多くなっています。

図表 5：【地区別の人口及び人口推移】



(平成2年を100とした指数表示)



令和2年人口 (人)

(%)

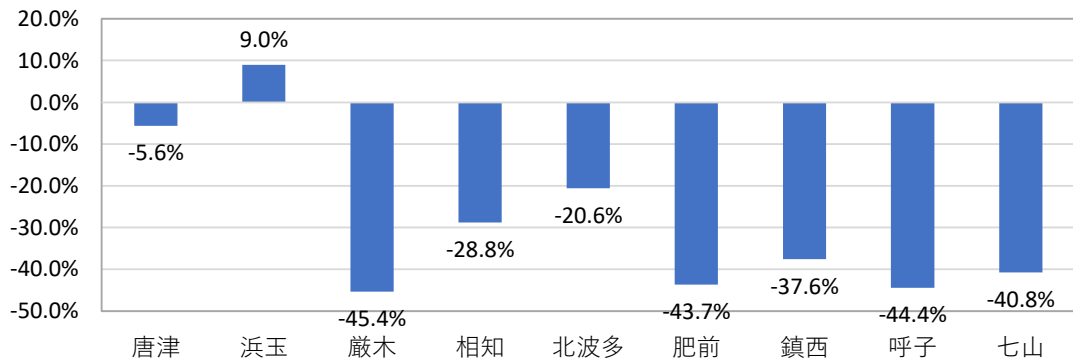
(単位：人)(各年10月1日現在)

年次	唐津	浜玉	巖木	相知	北波多	肥前	鎮西	呼子	七山	計
平成2年	79,207	10,224	6,854	9,752	5,199	10,551	7,971	7,005	3,125	139,888
7年	79,575	10,296	6,341	9,199	4,925	10,009	7,522	6,700	2,869	137,436
12年	78,945	10,415	5,815	8,853	4,736	9,125	7,402	6,155	2,698	134,144
17年	78,175	10,427	5,331	8,836	4,586	8,660	6,906	5,643	2,552	131,116
22年	76,793	10,752	4,833	8,240	4,648	7,883	6,258	5,184	2,335	126,926
27年	76,449	10,860	4,331	7,646	4,363	6,982	5,442	4,600	2,112	122,785
令和2年	74,749	11,140	3,745	6,948	4,130	5,943	4,974	3,893	1,851	117,373

データ：国勢調査

本市の地区別の人口増減の状況を1990年（平成2年）と2020年（令和2年）の過去30年間で比較すると、厳木地区が-45.4%、呼子地区が-44.4%、肥前地区が-43.7%、七山地区が-40.8%、鎮西地区が-37.6%と減少しています。一方、浜玉地区は年々微増で推移しており、9.0%増加しています。

図表6：【地区別の人口増加率（平成2年～令和2年）】



(5)唐津市の人口のまとめ

- 唐津市の人口は、1990年(H2)から30年間で16.1%減少。
- 高齢化が進んでおり、現在の高齢化率は32.7%と高く、今後も微増で推移。
- 自然減、社会減も進んでおり、毎年1,000人以上人口が減少。
- 地区別の人口では、過去30年間で、厳木、肥前、呼子、七山で40%以上減少。

第2節 空家等の現状

(1)空家等の概況

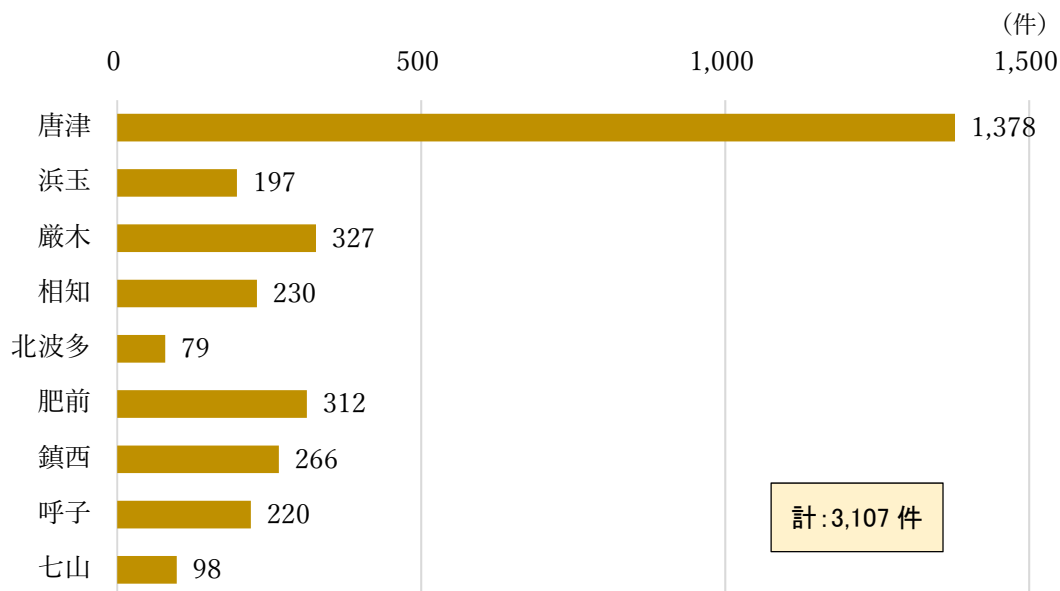
管理不全の空家等について、市民の人からの相談があったものの件数は、令和3年12月末の時点で累計440件、この内、空家等の草刈りなど環境を整えることで一時解決しているものは、127件、空家等を解体して解決したものが、112件、それら以外の調査中または解決までには至っていないものが201件です。

また、令和2年度に唐津市全域の空家等の件数や分布状況、不良度などを把握するために、空家等について外観目視による現地調査（以下「空家等実態把握調査」という。）を行いました。

この外観目視による現地調査において、空家等と推定される建物として3,107件が確認されました。

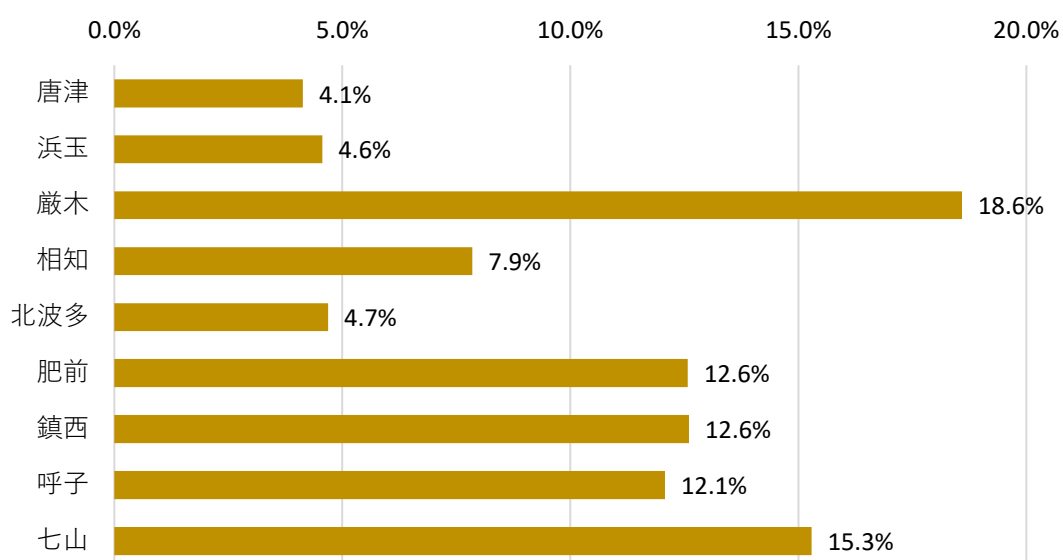
地区別では、唐津地区が1,378件と全体の約44%と半数近くを占め、その他では、厳木地区が327件、肥前地区が312件と多くなっています。

図表 7：【令和2年度の空家等実態把握調査による地区別空家等の件数】



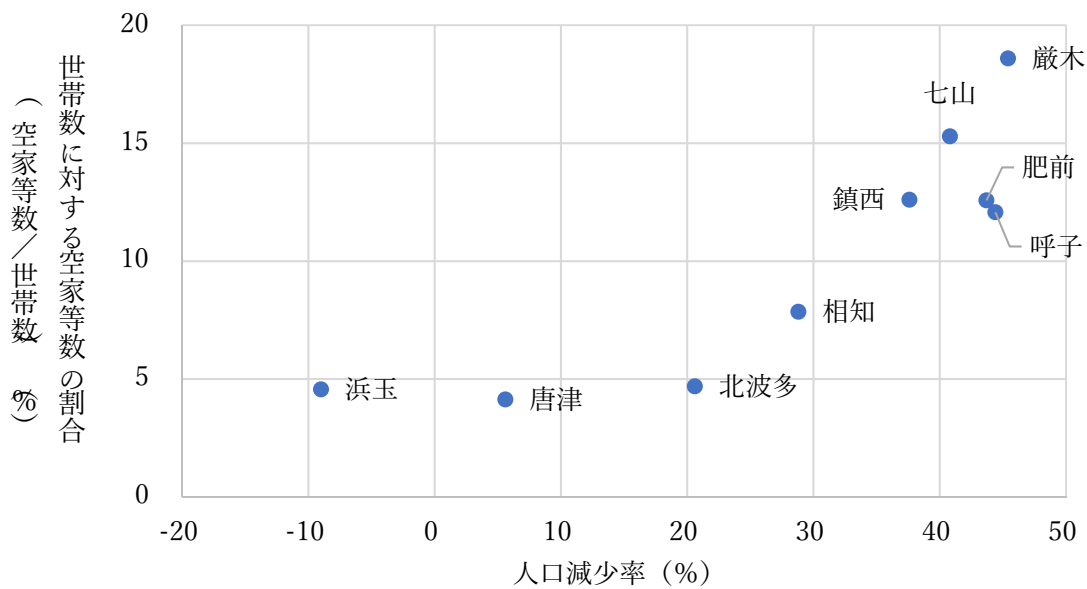
この空家等数3,107件の世帯数51,086件（令和3年3月時点）に対する割合（空家等数／世帯数）は6.1%となります。また、地区別での割合は下表のとおりであり、巖木地区が18.6%と高く、次いで七山地区が15.3%と高くなっています。その他では、肥前地区、鎮西地区、呼子地区で12%以上と高く、一方で唐津地区、浜玉地区、北波多地区は5%以下と低く、地区により大きな差がみられます。

図表 8：【令和 2 年度の空家等実態把握調査による地区別の世帯数に対する空家等数の割合（空家等数／世帯数）】



人口減少率（過去30年間）と世帯数に対する空家等数の割合（空家等数／世帯数）の関係をみてみると、明確な関係性がみられ、世帯数に対する空家等数の割合（空家等数／世帯数）は、人口減少率が20%あたりまでは、5%以下と低いが、人口減少率が30%あたりから比例して高くなっており、人口減少が一定水準を超えると、急激に空家等が増えてくるという実態がうかがえます。

図表9：【人口減少率と世帯数に対する空家等数の割合（空家等数／世帯数）との関係】



(2)空家等の不良度

空家等実態把握調査において、空家等と推定される建物として確認された3,107件について、物理的損傷度合いを把握するため、その不良度をAランク～Dランクの4段階で判定を行いました。

図表 10：【空家等の不良度ランクの判定内容】

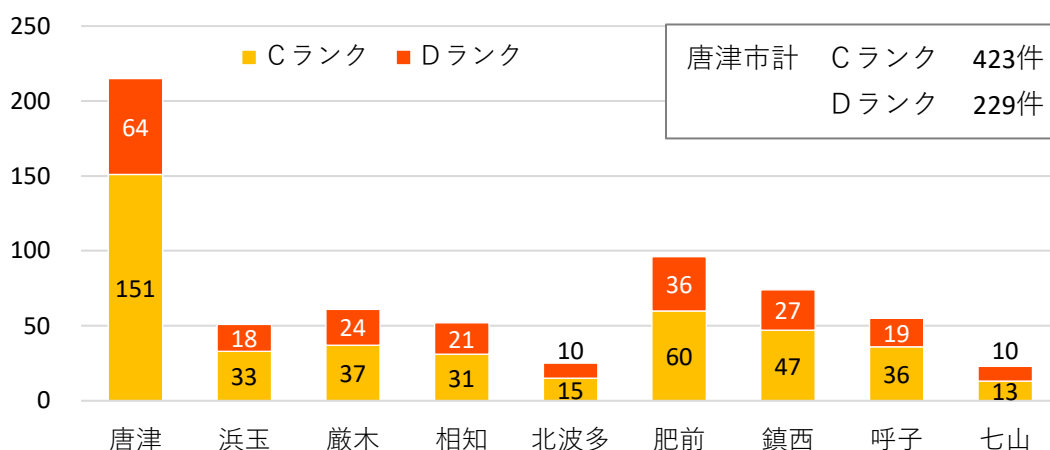
ランク	判定内容	空家等候補	
		件数	割合
A	管理に特段問題がなく、現況のまま利用可能	1,419 件	45.7%
B	管理が行き届いていないが、当面の保安上の危険は少ない	1,036 件	33.3%
C	管理が行き届いておらず、損傷が激しいため保安上危険となるおそれがある	423 件	13.6%
D	倒壊の危険性があり、修繕や解体などの緊急度が高い	229 件	7.4%

「管理に特段問題がなく、現況のまま利用可能」である A ランクが 1,419 件 (45.7%)、「管理が行き届いていないが、当面の保安上の危険は少ない」 B ランクが 1,036 件 (33.3%) で、A ランクと B ランクを合わせると 2,455 件 (79.0%) となっています。

一方、「管理が行き届いておらず、損傷が激しいため保安上危険となるおそれがある」である C ランクが 423 件 (13.6%)、「倒壊の危険性があり、修繕や解体などの緊急度が高い」 D ランクが 229 件 (7.4%) で、C ランクと D ランクを合わせると 652 件 (21.0%) となっています。

地区別の不良度ランクの判定結果は以下のとおりです。

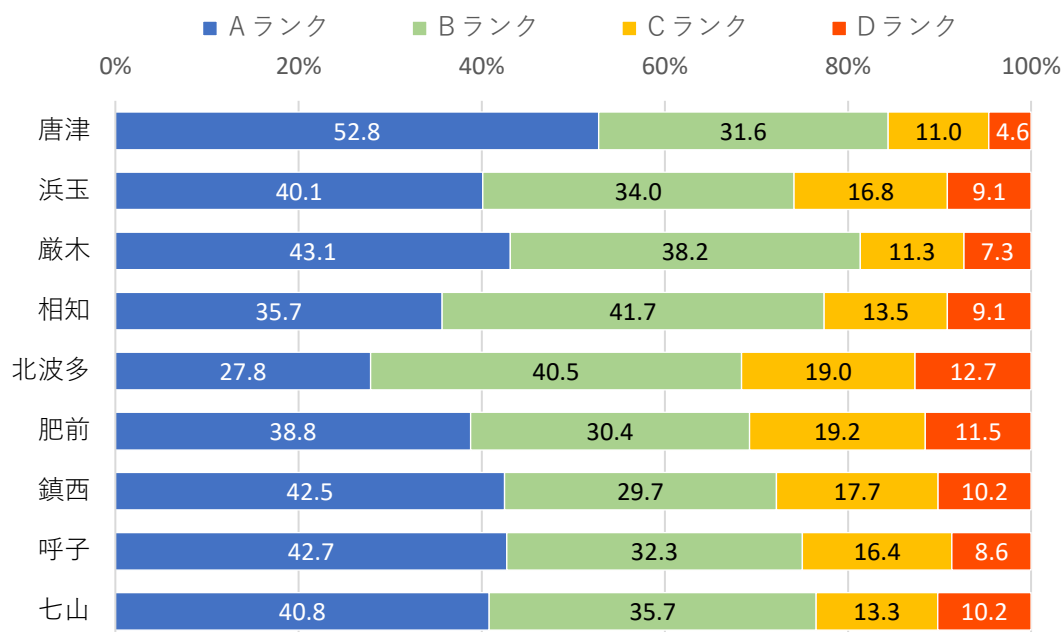
図表 11：【地区別の不良度判定結果(Cランク、Dランクの件数)】



Cランク、Dランクの件数は、人口が多い唐津地区が多くなっています。

また、地区別の不良度判定の構成比をみると、Cランク、Dランクの割合は、北波多地区が31.7%、肥前地区が30.7%と高く、一方で、Cランク、Dランクの件数が多い唐津地区では、両者の割合が15.6%と北波多地区、肥前地区の約半分となっています。

図表 12：【地区別の不良度判定結果(割合)】



(3)空家等の市場性

空家等実態把握調査において、空家等と推定される建物として確認された 3,107 件について、売却や賃貸の可能性を把握するため、その立地条件及び建物条件から市場性を A ランク～D ランクの 4 段階で判定を行いました。

図表 13：【空家等の市場性ランクの判定内容】

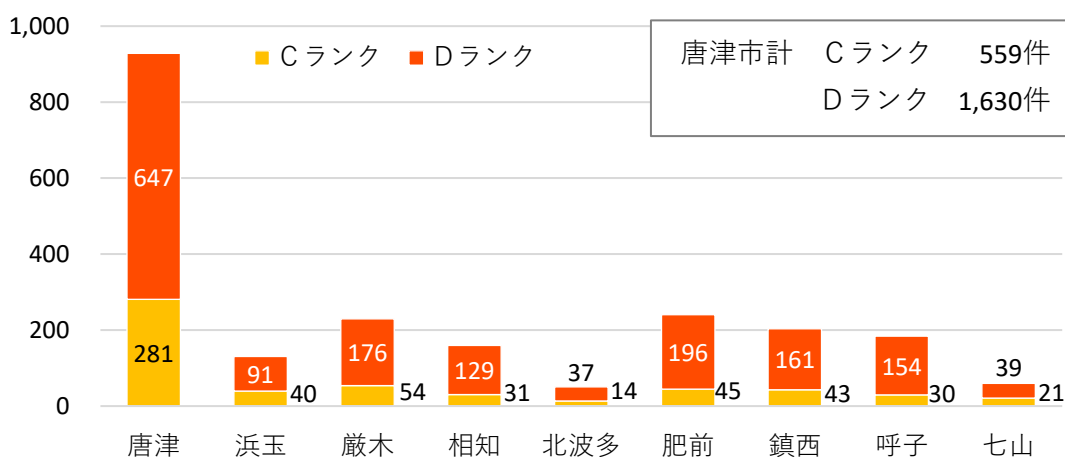
ランク	判定内容	空家等候補	
		件数	割合
A	売却・賃貸が容易	436 件	14.0%
B	売却・賃貸の期待性あり	482 件	15.5%
C	売却・賃貸の期待性が低い	559 件	18.0%
D	売却・賃貸が困難	1,630 件	52.5%

「売却・賃貸が容易」であるAランクが436件（14.0%）、「売却・賃貸の期待性あり」のBランクが482件（15.5%）で、AランクとBランクを合わせると918件（29.5%）となっています。

一方、「売却・賃貸の期待性が低い」Cランクが559件（18.0%）、「売却・賃貸が困難」Dランクが1,630件（52.5%）でCランクとDランクを合わせると2,189件（70.5%）となっています。

地区別の市場性の判定結果は、以下のとおりです。

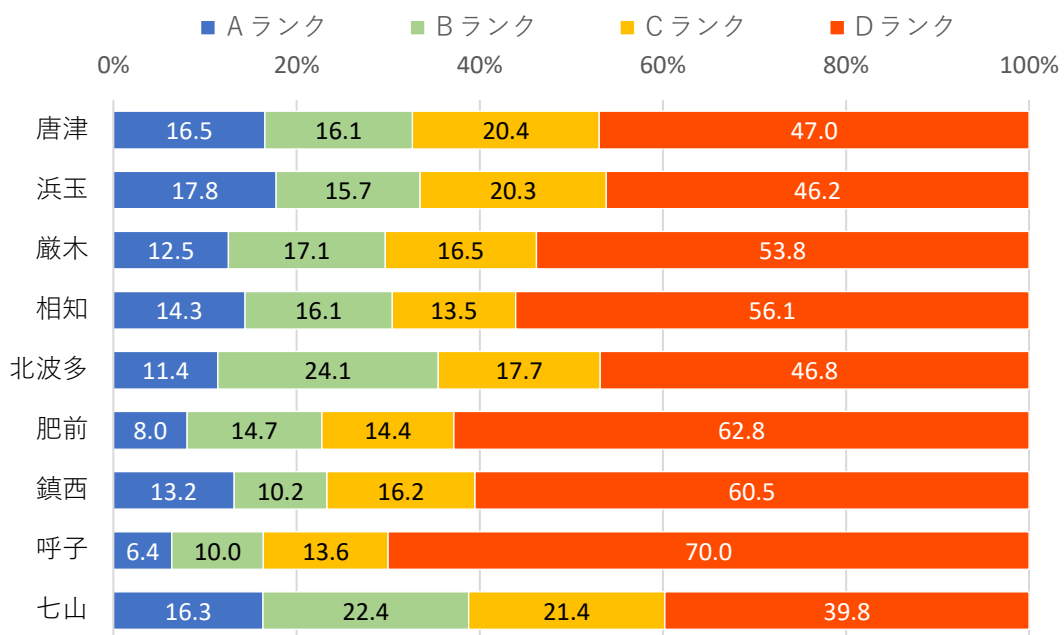
図表 14：【地区別の市場性判定結果(C ランク、D ランクの件数)】



地区別の市場性評価の構成比をみると、最も評価が低い D ランクの割合は、呼子地区が 70%、肥前地区が 62.8%、鎮西地区が 60.5%と非常に高くなっています。

一方、最も評価が高い A ランクの割合は、浜玉地区で 17.8%と最も高く、呼子地区で 6.4%と最も低くなっています。

図表 15：【地区別の市場性判定結果(割合)】



(4)空家等の現状のまとめ

- 世帯数に対する空家等数の割合(空家等数/世帯数)は、唐津市全体では 6.1%、一方、厳木地区では 18.6%、七山地区では 15.3%と高い。
- 過去 30 年間の人口減少率が 30%あたりから、世帯数に対する空家等数の割合(空家等数/世帯数)が人口減少率に比例して急増。
- 不良度判定 D ランクは 229 件、市場性判定 D ランクは 1,630 件。

第3節 所有者等の状況・意向

(1)所有者等意向調査の概要

空家等の所有者等の当事者意識の醸成のほか、空家等の実態を把握するため、アンケート調査を実施しました。

図表 16：【所有者等意向調査の概要】

項目	内容
調査目的	空家等の所有者等の当事者意識の醸成、空家等の実態把握
調査対象	空家等実態把握調査において、空家等と推定される建物として確認した3,107件で、所有者等が抽出できた2,082件のうち、倉庫、工場、事務所などの住居以外のものや所有者等住所が空家等と推定される建物と重複しているものなどを除いた1,537件
調査方法	郵送による送付、回収
実施時期	令和3年1月～2月
有効回収数	864件（回答率56.2%）
主な把握項目	<ul style="list-style-type: none">・建物の利用状況について・所有者等について・現在の状況に至った経緯等について・建物の管理について・建物の今後の活用等について

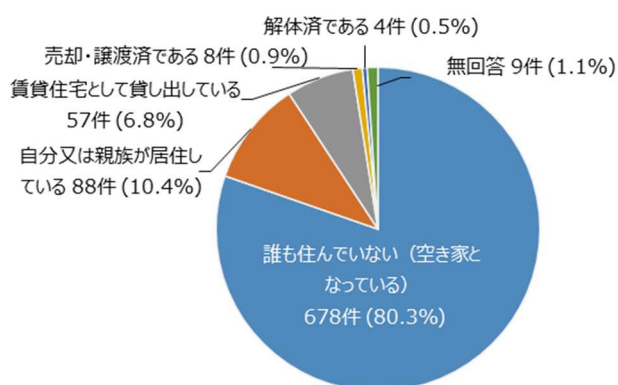
(2)所有者意向調査の結果

1)建物の利用状況について

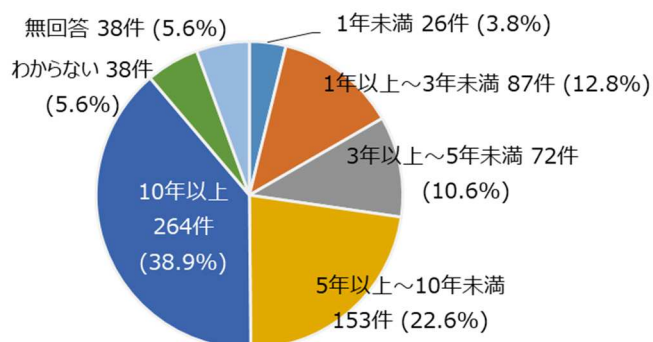
調査対象である空家等と推定される建物の利用状況は、「誰も住んでいない」が80.3%で全体の大半を占めていますが、「自分又は親族が居住している」が10.4%、「賃貸住宅として貸し出している」も6.8%を占めており、一部の物件は利用されています。

また、空家等になってからの年数は、「10年以上」が38.9%と最も多く、「5年以上～10年未満」が22.6%あり、長期間空家等になっている建物が多くなっています。

図表 17：【空家等の利用状況】



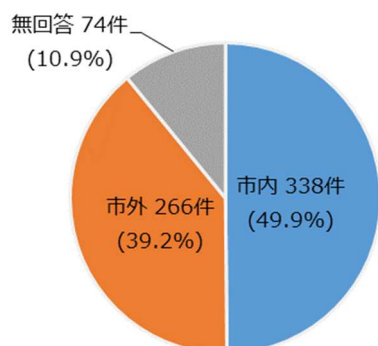
図表 18：【空家等になってからの年数】



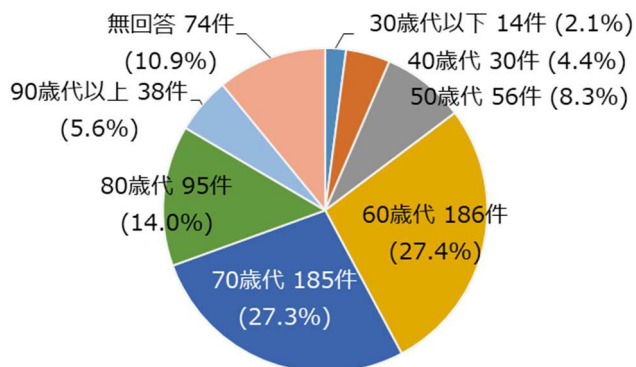
2)所有者等について

空家等の所有者等の居住地は、市内が約半数の49.9%で、市外は39.2%となっています。また、所有者等の74.3%が60歳以上となっており、所有者等の遠隔地での居住、高齢化による管理不全が懸念されます。

図表 19：【空家等の所有者等の居住地】



図表 20：【空家等の所有者等の年代】

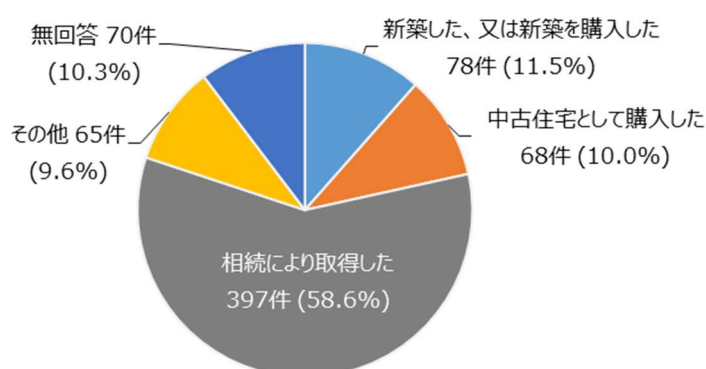


3)現在の状況に至った経緯等について

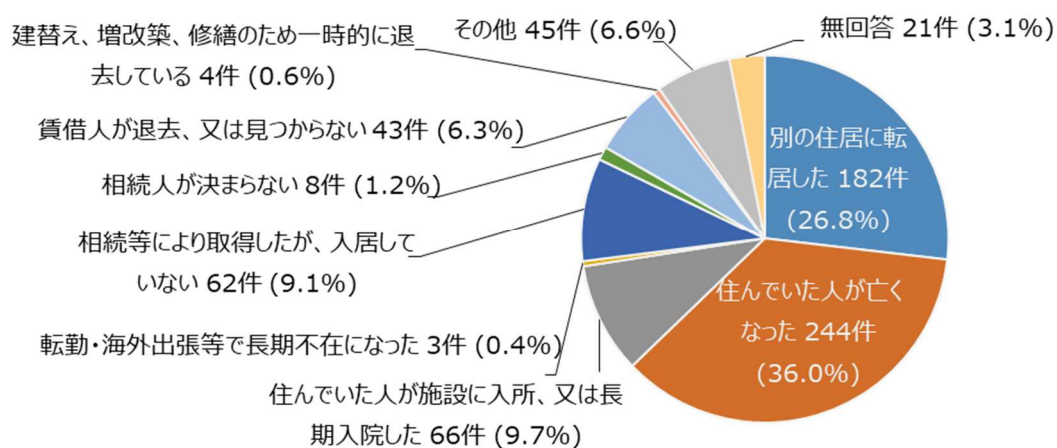
建物の取得状況を見てみると、「相続により取得した」が58.6%と最も多く、空家等になった理由としても「住んでいた人が亡くなった」が36%、「相続により取得したが、入居していない」が9.1%と相続に関する理由が多くなっています。

その他では、「別の住居に転居した」が26.8%、「住んでいた人が施設に入所、又は長期入院した」が9.7%と多くなっています。

図表 21：【建物の取得状況】



図表 22：【空家等になった理由】

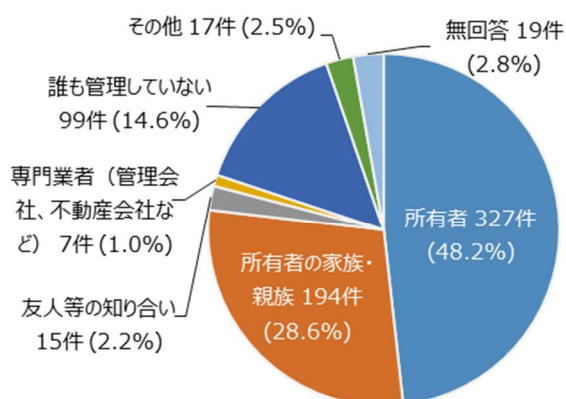


4)建物の管理について

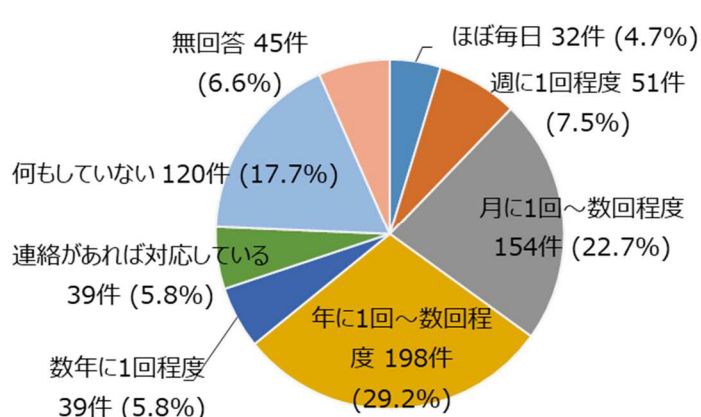
建物の管理は、「所有者」が半数近くの48.2%、「所有者の家族・親族」が28.6%と所有者又は家族・親戚による管理が76.8%を占めています。一方で、「誰も管理していない」が14.6%を占めています。

また、管理の頻度は「年に1回～数回程度」が29.2%と最も多く、「ほぼ毎日」、「週に1回程度」、「月に1回～数回程度」を含めて、64.1%が年に1回以上管理が行われています。一方で「何もしていない」が17.7%を占めています。

図表 23 : 【空家等の管理者】



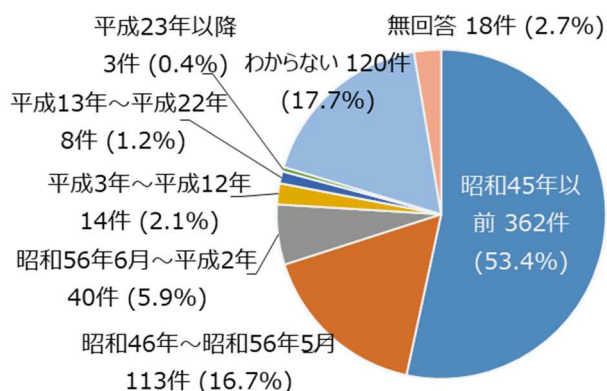
図表 24 : 【空家等の管理の頻度】



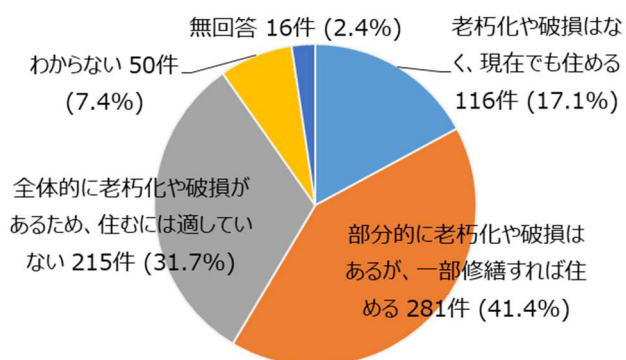
建物の築年数は「昭和45年以前」が53.4%と、築50年以上の建物が過半数を占めています。

空家等の状況は「老朽化や破損はなく、現在でも住める」は17.1%に過ぎず、「部分的に老朽化はあるが、一部修繕すれば住める」が41.4%と最も多く、「全体的に老朽化や破損があるため、住むには適していない」が31.7%を占めています。

図表 25 : 【空家等の築年数】



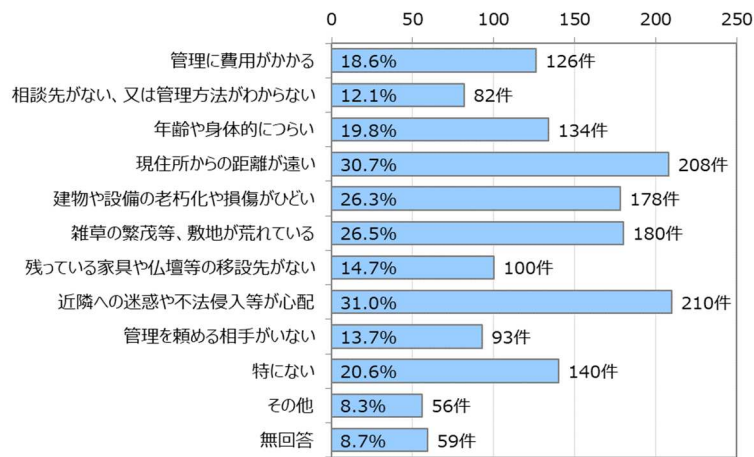
図表 26 : 【空家等の状況】



空家等の管理で困っていることとして、「近隣への迷惑や不法侵入等が心配」が31%、「現住所からの距離が遠い」が30.7%を占めており、空家等の所有者等の39.2%が、市外居住者となっている実態が反映されています。

その他では「雑草の繁茂等敷地が荒れている」が26.5%、「建物や設備の老朽化や損傷がひどい」が26.3%と多く、建物や敷地の管理に困っている状況がうかがえます。

図表 27：【空家等の管理で困っていること（複数回答）】

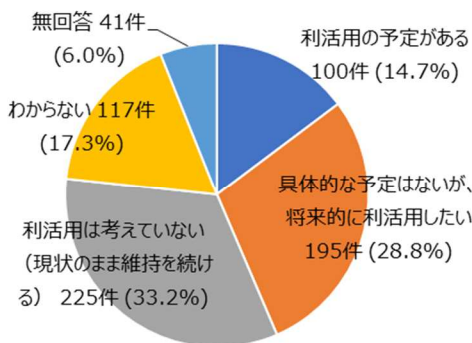


5) 建物の今後の活用について

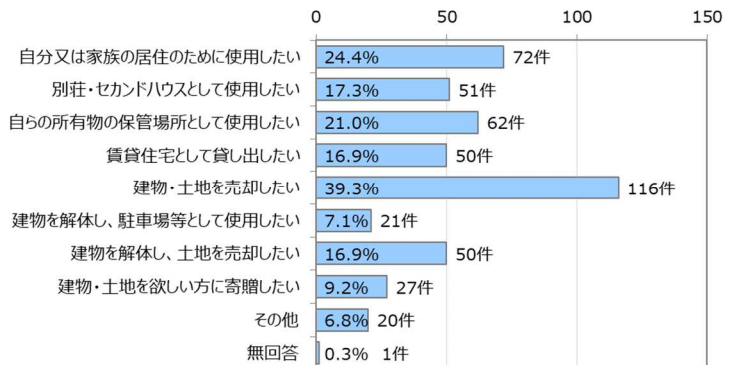
空家等の活用については、「利活用は考えていない」が33.2%と最も多く、当面は現状維持を考えているところが多くなっています。「具体的な予定はないが、将来的に利活用したい」は28.8%と多くなっていますが、「利活用の予定がある」は14.7%にとどまっており、思うように空家等の利活用が進んでいない状況がうかがえます。

また、利活用の方法としては、「建物・土地を売却したい」が39.3%と最も多く、その他では「自分又は家族の居住のために使用したい」が24.4%、「自らの所有物の保管場所として使用したい」が21%と多くなっています。

図表 28：【空家等の利活用意向】

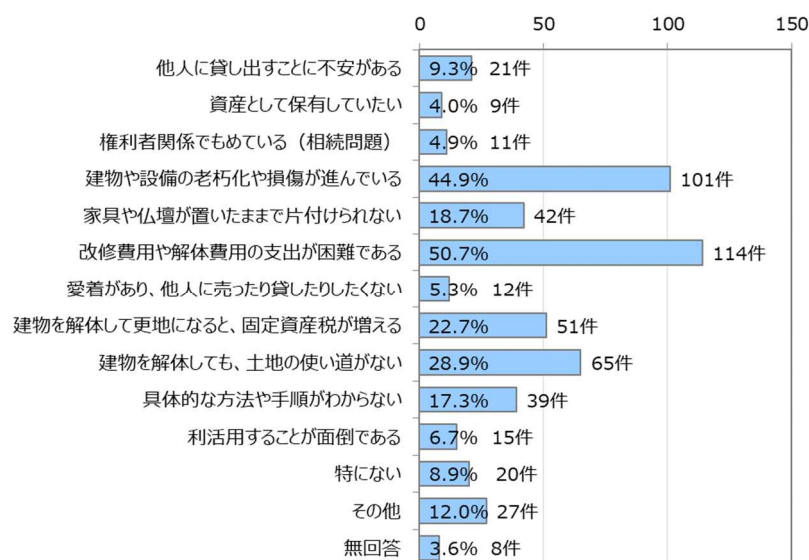


図表 29：【空家等の利活用方法（複数回答）】



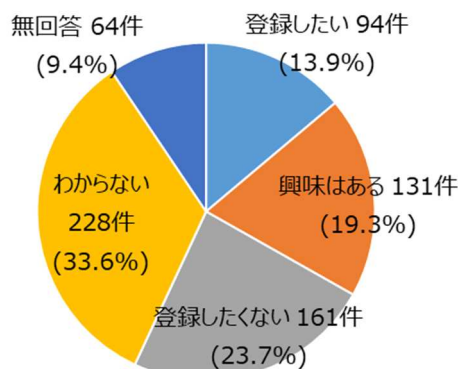
一方、空家等を利活用しない理由としては「改修費用や解体費用の支出が困難である」が50.7%と過半数を占め、次いで「建物や設備の老朽化や損傷が進んでいる」が44.9%と多くなっており、建物の老朽化に伴う費用負担が活用を阻害する要因となっていることがうかがえます。その他では「建物を解体しても、土地の使い道がない」が28.9%、「建物を解体して更地になると、固定資産税が増える」が22.7%と多くなっています。

図表 30 : 【空家等を利活用しない理由（複数回答）】



空き家バンクの登録意向は、「登録したい」または、「興味はある」との回答が33.2%を占め、空家等の市場への流通に十分期待できる一方で、「わからない」も33.6%と多くなっており、空き家バンクについて、広く周知を図る必要がうかがえます。

図表 31 : 【空き家バンクの登録意向】

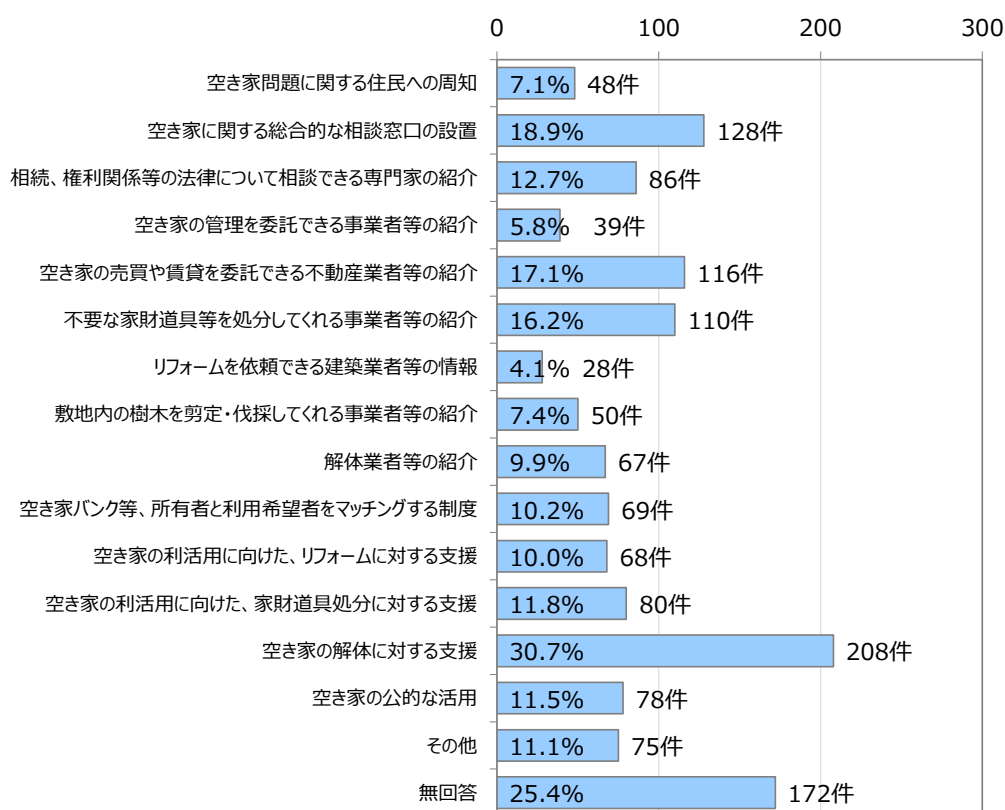


6)その他(市に期待する対策や支援)

市に期待する対策や支援としては、「空き家の解体に対する支援」が30.7%と最も多く、「改修費用や解体費用の支出が困難である」が空家等を活用しない理由として最も多く上げられていた状況が反映されています。

その他では「空き家に関する総合的な相談窓口の設置」が18.9%、「空家等の売買や賃貸を委託できる不動産業者等の紹介」が17.1%、「不要な家財道具等を処分してくれる事業者等の紹介」が16.2%と多くなっています。

図表 32：【市に期待する対策や支援（複数回答）】



(3)所有者等の状況・意向のまとめ

- 空家等になった理由は「住んでいた方の死去」36%、「別の場所への転居」26.8%。
- 所有者等の74.3%が60歳以上。
- 空家等の76.8%は所有者又は所有者の家族・親族が管理。
- 空家等所有者の39.2%が市外居住。
- 「利活用を考えていない」が33.2%。
- 利活用しない理由は「改修費用や解体費用の支出が困難である」が50.7%。
- 市への期待は「空き家の解体に対する支援」が30.7%。

第4節 空家等に関する課題

第1節～第3節の結果より、空家等に関する課題を整理しました。

課題①:空家等の発生抑制

令和2年度に実施した空家等実態把握調査により、空家等と推定される建物が3,107件確認されています。本市では自然減及び社会減により毎年1,000人以上の人口が減少しており、なお一層の空家等の発生が見込まれます。所有者等意向調査によると、空家等の発生要因として、「住んでいた人が亡くなった」が36%、「別の住居に転居した」が26.8%と相続や転居が多くあげられています。市に期待する対策として、18.9%の人が「空き家に関する総合的な相談窓口の設置」をあげており、相続や、転居のタイミングで空家等の発生を抑制するため、相談窓口の設置等の支援が必要です。

課題②:空家等の管理支援及び活用推進

所有者等意向調査によると、築年数50年以上の空家等が53.4%、空家等になってから10年以上経過するものが38.9%を占めており、31.7%の空家等が「全体的に老朽化や破損があるため、住むには適していない」と管理が不十分な物件が多くみられます。また、所有者等の39.2%は市外に居住し、所有者等の74.3%を60歳以上が占めるなど高齢化も進んでいることから、所有者のみでは十分に管理できない状況も見受けられます。周辺環境への影響を抑制するとともに、空家等の利活用を図るためにも、空家等の管理への支援が必要です。

空家等活用については、所有者等の28.8%は、「具体的な予定はないが、将来的に利活用したい」と考えており、不良度Aランクの「管理に特段問題なく、現況のまま利用可能」が45.7%、市場性Aランクの「売却・賃貸が容易」及びBランクの「売却・賃貸の期待性あり」が合わせて29.5%と、空家等にも状態がよく、市場性のある物件もあることから、空家等の活用への支援が必要です。

課題③:空家等の除却支援

空家等実態把握調査では、不良度Dランクの「倒壊の危険性があり、修繕や解体などの緊急度が高い」が7.4%、管理状況によってはDランクになる恐れがあるCランクの「管理が行き届いておらず、損傷が激しいため保安上危険となるおそれがある」が13.6%を占めており、老朽化が進み、活用が難しい空家等は、最終的には除却が必要となります。所有者等意向調査では、市に期待する対策や支援として「空き家の解体に対する支援」が30.7%と最も多く指摘されており、除却に対する支援が求められています。

第3章 空家等対策における基本方針

第1節 基本的な考え方

空家等の対策は、空家法第3条に「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。」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の責任によりの確に対応することが前提となっています。

しかしながら、空家等の所有者等が管理を十分に行うことができず、その管理責任を全うしない場合も考えられます。そのような場合においては、所有者等の第一義的な責任を前提にしながらも、市が地域活性化等の観点から空家等の有効活用を図る一方、周辺的生活環境に悪影響を及ぼす空家等については所要の措置を講ずることとします。

第2節 空家等対策の基本方針

本市における空家等に関する課題、上記に示した基本的な考え方を考慮して、以下の基本方針のもとに対策を推進します。

空家等対策の基本方針

(1)空家等の発生抑制・適切な管理の促進

(2)空家等の活用の促進

(3)管理不全な空家等の改善の促進

(1)空家等の発生抑制・適切な管理の促進

空家等が発生し、管理不全になる背景として、相続、市外での居住、高齢化等により適切に管理することが難しいなど所有者等の事情があります。また、所有者等であることの認識や空家等が周辺の住環境に及ぼしている影響についての認識が薄いなど、所有者等の当事者意識の低さなどがあげられます。

様々な事情を抱える所有者等に対して適切な情報提供や相談体制づくりを行い、空家等が発生し、放置され管理不全な状態になることを防止します。

(2)空家等の活用の促進

空家等には、適切に管理されており、活用可能な空家等がありますが、活用方法は個々の空家等によって建物の状態、立地条件により異なってきます。空家等の活用にあたっては不動産や法律に関する情報や知識が必要ですが、情報や知識を持ち合わせていないがために、具体的にどのように活用すればよいのかわからない所有者等も多いと思われます。

空き家バンクによる所有者等と利用希望者のマッチングや空家等取得に関する補助制度等の情報提供により、空家等の活用を促し、地域活性化を進めます。

(3)管理不全な空家等の改善の促進

周辺の生活環境に悪影響を及ぼしている空家等については、早期に問題解決を進めることが必要です。所有者等に適切な助言等を行い、所有者等の責任において改善を図るように促します。

また、国の『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（以下、ガイドラインという。）に基づき、特定空家等の判断や必要な措置を行います。

第4章 空家等に対する施策

第1節 空家等の調査に関する事項

(1)空家等実態把握調査

空家等の件数、分布、状態などを把握し、空家等対策における基礎資料とするために実施します。前回は令和2年度に実施しました。

図表 33：【空家等実態把握調査の概要】

項目	内容
調査対象	市内全域を基本に、取り組む空家等対策の内容に応じて、地区単位や空家等の状態ごとなどで実施
調査方法	調査員による現地での外観目視調査や自治会への情報提供依頼等
主な調査項目	<ul style="list-style-type: none">敷地の状況（門・塀、立木竹、擁壁等）建物の状況（基礎・土台、屋根、外壁、樋、窓ガラス等）その他破損状況（雨戸、カーポート、ベランダ、屋外階段、看板、物置、アンテナ等）立地の状況（前面道路の幅員、前面道路との高低差、間口等）

(2)個別調査

住民等から相談・問い合わせ等があった場合に、個別の空家等の状態を確認するために実施します。必要に応じて、立入調査も実施します。

図表 34：【個別調査の概要】

項目	内容
調査対象	相談・問い合わせ対象の空家等
調査方法	調査員による現地での外観目視調査、所有者の調査
主な調査項目	<ul style="list-style-type: none">敷地の状況（門・塀、立木竹、擁壁等）建物の状況（基礎・土台、屋根、外壁、樋、窓ガラス等）所有者等

(3)所有者等意向調査

空家等活用や、措置等を検討するため、空家等の所有者等を対象に、空家等の管理の状況や活用意向等を把握するために実施します。

図表 35：【所有者等意向調査】

項目	内容
調査対象	空家等の所有者等
調査方法	郵送による調査票配布・回収、電話等での聞き取り
主な調査項目	<ul style="list-style-type: none">・ 建物の所有状況（所有者、居住状況等）・ 建物所有者（居住地、年代、取得経緯等）・ 建物の使用状況（空家等になってからの年数、空家等になった理由、建物の建築時期、建物の状態等）・ 建物の管理（管理者、管理の頻度、管理内容、管理で困っていること等）・ 今後の活用（利活用意向、利活用の内容、利活用しない理由等）

(4)空家等データベースの整備

(1)～(3)の調査結果のほか、所有者等に対する措置などをデータベース化することで、各空家等の状況及びその所有者等に対する支援や対策の情報基盤とするとともに、傾向の把握を通じて空家等対策のための基礎資料とします。

第2節 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項

(1)所有者等の意識の啓発

空家等発生抑制に向けた高齢者とその家族等に住まいの引き継ぎや管理についての話し合いの促進や、所有者等への適切な管理の促進など意識啓発のための取組を推進します。

- ◇広報紙・ホームページにおける記載事項の拡充
- ◇まちづくり出前講座での啓発
- ◇固定資産税の納税通知書を活用した情報提供

(2)相談体制の整備等

住まいの引き継ぎや管理の委託、所有者等からの空家等に関する問い合わせや要望等は、空き家対策室を総合窓口として対応し、空家等発生抑制や、管理、利活用等について情報提供等の支援を行います。

相談内容に応じて、庁内の関係部署と連携するとともに、法律や不動産等の専門的な知識等を必要とする場合は、関係団体と連携しながら対応します。

また、必要に応じて関係団体と協定を締結します。

(3)空家等管理サービス事業者との連携

所有者等が市外に居住している、高齢で管理ができないなど所有者等の事情により管理不全となることを抑制するため、空家等の管理サービスを提供している不動産事業者やNPO法人等と連携していきます。

(4)空家等の除却支援

空家等の管理を行うなかで、老朽化が進み最終的には除却が必要になる場合もあります。本市では、老朽化した危険な空家等の除却の支援として、老朽危険空き家等除却促進事業を行っています。本事業を利用しやすい内容に改善していき、老朽化した危険な空家等の除却を促進していきます。

第3節 空家等及び除却した空家等の跡地の活用の促進に関する事項

(1) 利活用可能な空家等及び跡地の情報提供(空き家バンクの活用)

所有者等意向調査の結果、回答者の33.2%（225人）が空き家バンクに「登録したい」又は「興味はある」と回答しています。また、市に期待する支援として17.1%の人が「空き家の売買や賃貸を委託できる不動産業者等の紹介」をあげています。

平成28年度から令和3年12月末までに、唐津市空き家バンクには151件の登録があり、74件が成約（空き家バンク以外の一般成約48件を含む）しています。今後も空き家バンクを活用した空家等・空地の有効活用、移住定住を促進し、地域の活性化を図るため、以下の取組を行います。

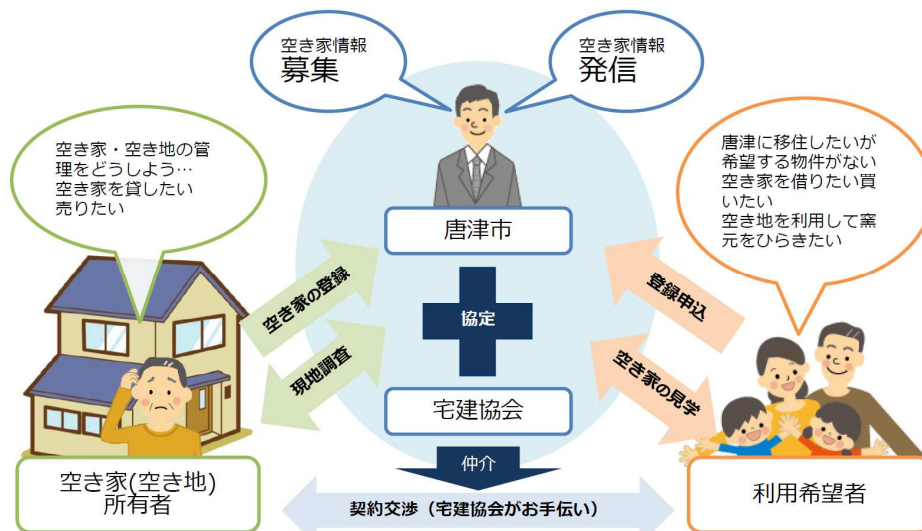
① 空き家バンクの広報・登録促進

市報からつや、本市ホームページを通じて、空き家バンクの案内・周知を進めながら、所有者等への空き家バンクの登録、取得希望者のマッチングを促進します。

また、所有者等意向調査において空き家バンク登録に対して前向きな回答を示した所有者等に対しては、空き家バンクの案内文を送付し、登録可能で所有者等の登録意向がある空家等については、空き家バンクに登録していきます。

なお、すべての空家等が空き家バンクに登録できるとは限らないことをあらかじめ周知し、登録不可となった空家等の所有者等に対しては、引き続き第2節で述べた適切な管理の促進に関する情報提供を行います。

図表 36：【本市の空き家バンクの概要】



② 関係団体と連携した空き家バンクの情報発信

空き家バンクの有効活用を図るため、宅建協会や本市への移住を推進しているNPO法人、地域おこし協力隊等と連携して、空き家バンクの情報発信をしていきます。

図表 37：【唐津市移住支援サイト「唐津暮らし」での空き家バンクの紹介】

空き家バンク vacant house bank

空き家バンクとは

空き家を買いたい・借りたいという希望者(移住希望者)の人に、空き家の所有者から登録された物件を紹介するサービスです
空き家バンクを利用するには登録が必要です

詳しくはこちらへ

空き家に住みたい方 (移住希望者) 買いたい方、借りたい方

登録用紙に必要事項を記入し、空き家対策室まで送付してください

利用申込書(PDF)

利用申込書(Word)



空き家を登録したい方 売りたい方、譲りたい方

登録用紙に必要事項を記入し、空き家対策室まで送付してください
登録申請後、佐賀県宅地建物取引業協会の会員が、現地調査を行います
物件は多少手数をかければ、住むことができるものに取りります

登録申込書(PDF)

登録申込書(Word)

空き家の改修費を補助します

唐津市内にある空き家を有効活用し定住促進を図るため、唐津市空き家バンク制度に登録された物件の改修を行う人に対して、改修費を補助します

詳しくはこちらへ

空き家バンクの流れ



登録は無料ですが、売買・賃貸借契約成立時には別途媒介手数料が発生します

空き家を探す

物件を検索する

唐津市内の空き家探したら空き家バンク制度をご利用ください。
希望の物件が見つかるようサポートします。
空き家バンク登録外の物件も佐賀県宅地建物取引業協会を通して紹介できます。

移住コンシェルジュが住居のご希望を伺います
お気軽にご相談ください

出典：唐津市移住支援サイト「唐津暮らし」

(2)補助金等による活用促進

① 唐津市空き家改修事業

本市では、空き家バンクを通じて契約が成立した人を対象に改修費や不要物の撤去費の補助（「唐津市空き家改修事業」）を行っており、本事業の活用を進めていきます。

② 国等の制度

今後の国等の動向を注視し、国等で実施している制度について情報発信をしていきます。

【国等の制度の例】

- ◇被相続人居住用財産（空き家）の譲渡所得特別控除
- ◇フラット35（空き家バンク制度での空き家取得資金の金利優遇措置）

③ 民間金融機関のローン等

唐津市への移住支援サイト「唐津暮らし」では、民間金融機関における空き家の解体・リフォーム等に関するローンの紹介もしており、市や国等の制度とともに、民間金融機関の取組についても情報発信をしていきます。

(3) 地域住民からの要望による活用・公益施設としての活用

地域住民から、地域交流、地域活性化、福祉サービス、防災の拠点など地域貢献のための施設として利活用したいとの要望がある空家等については、所有者等に地域の要望の趣旨を伝え、同意が得られた場合は、地域住民に情報を提供します。

(4) 空き家所有者情報の外部提供

空家等の活用を効率的に進めるためには、所有者等からの具体的な相談に対応できる民間事業者等との連携が重要となります。

国の「空き家所有者情報の外部提供に関するガイドライン」にしたがい、空き家所有者情報を民間事業者等へ提供できる仕組みを検討します。

第4節 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項

空家法第2条第2項に規定する特定空家等に対する措置及びその他の対処については、国が示したガイドラインに基づき実施します。

(1)管理不全な空家等に対する措置

適切な管理が行われていない空家等については、まずは所有者等に連絡を取り、空家等の現状を伝えるとともに、今後の改善方策に対する考えのほか、処分や活用等についての意向など、所有者等の主張を含めた事情を把握します。

そして、所有者等の事情を考慮し、情報の提供、助言等を行い所有者等の責任において改善するように促します。

その後、正当な理由がなく改善がみられない場合や危険が切迫している等周辺の生活環境の保全を図るために速やかに措置を行う必要がある場合は、特定空家等の判断及び措置の手続きを進めていきます。

なお、空家等が著しく危険な状態にあり、人の生命、身体又は財産に重大な損害を及ぼすおそれがあると認められる場合は、緊急安全措置を行います。

(2)特定空家等の判断

特定空家等の判断は、ガイドラインに示された事例を基本とし、個別の事案に応じて適切に判断します。

図表 38：【特定空家等の区分と事例】

	区分	事例
1	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	<ul style="list-style-type: none">・ 建築物の倒壊等のおそれ・ 屋根、外壁等の脱落、飛散等のおそれ・ 擁壁が老朽化し危険となるおそれ
2	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	<ul style="list-style-type: none">・ 建築物又は設備等の破損等が原因で、汚物等の流出、悪臭の発生・ ごみ等の放置、不法投棄が原因で、悪臭の発生、ねずみ等が多数発生

	区分	事例
3	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	<ul style="list-style-type: none"> ・景観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
4	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	<ul style="list-style-type: none"> ・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 ・空家等に棲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、土砂流出の危険等

(3)立入調査

特定空家等の判断や措置の実施のために、外観目視による調査では足りない場合は、空家法第9条第2項に基づき、敷地に立ち入って、建物に触れたり、必要に応じて内部に立ち入って柱などの状況を確認する立入調査を実施します。

(4)措置(助言又は指導、勧告、命令、代執行、略式代執行)

特定空家等に対する措置を行うか否かについては、建物の状態や周辺への悪影響のおそれ、悪影響の程度と危険等の切迫性などを考慮して総合的に判断します。

【助言又は指導】

特定空家等の除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう助言又は指導をすることができます。

【勧告】

助言又は指導を行って改善が見られない場合に、相当の猶予期限を付けて、必要な措置をとることを勧告することができます。勧告をした場合は、固定資産税の住宅用地特例の対象から除外されます。

【命令】

勧告を受けた者が措置を取らなかった場合に、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置を命ずることができます。

【代執行】

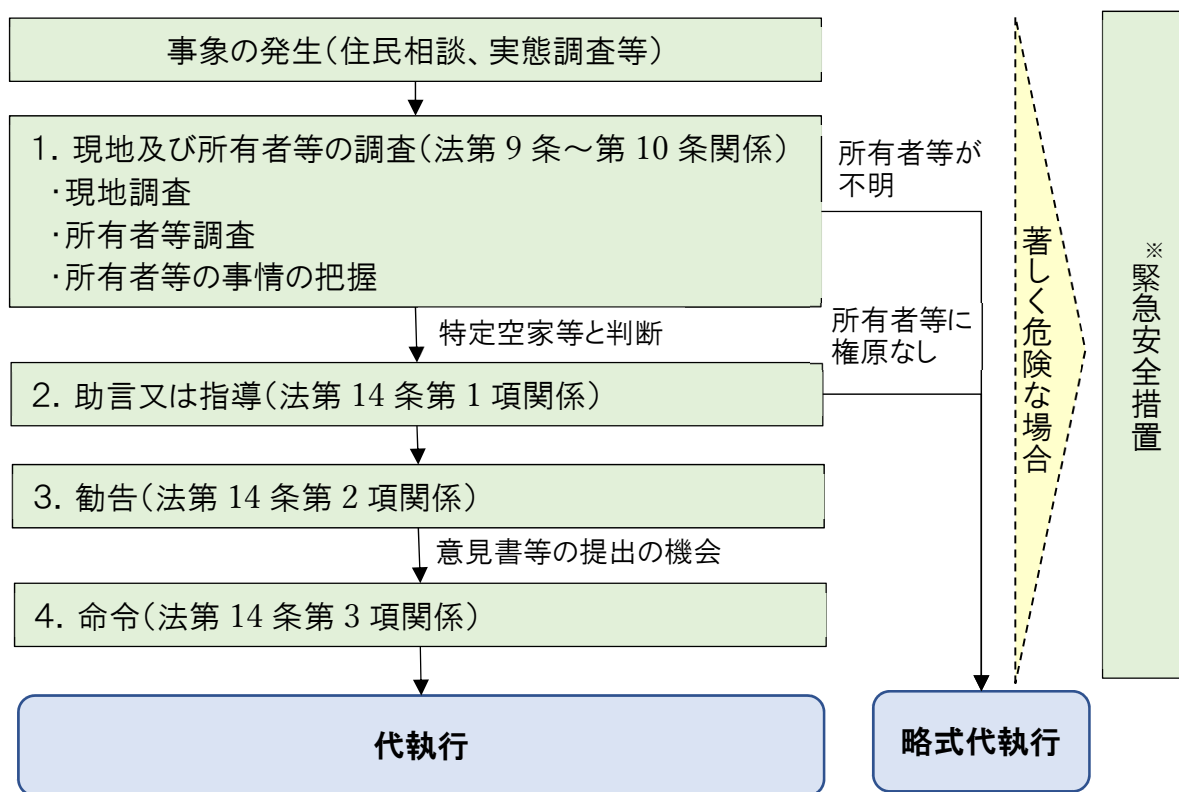
命令を命ぜられた者がその措置を履行しない、履行しても十分でない場合などに、行政代執行法にもとづき代執行を行うことができます。

【略式代執行】

所有者等を特定できない場合、「助言又は指導」、「勧告」、「命令」を経ずに、略式代執行を行うことができます。

命令、代執行、略式代執行をしようとするときは、唐津市空家等対策協議会（以下、協議会という。）に諮ります。

図表 39：【特定空家等に対する措置の流れ】



※緊急安全措置（唐津市空家空地等の適正管理に関する条例第11条）

空家空地等が著しく危険な状態にあり、その状態を放置することにより、人の生命、身体又は財産に重大な損害を及ぼすおそれがあると認めるときは、法令に違反しない限りにおいて、当該危険な状態を解消するために必要な最低限度の措置を講ずることができる。

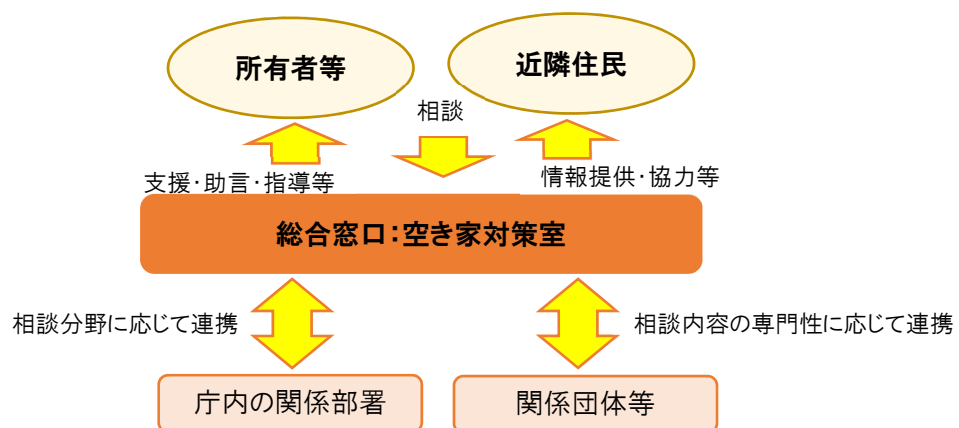
緊急安全措置を講じたときは、所有者等から当該措置に係る費用を徴収するものとする。

第5節 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項

空家等に関する住民等からの相談については、「空き家対策室」を総合窓口とし、全般的な対応を行います。

相談内容に応じて、関係部署や関係団体等と情報共有を図りながら、連携・協力して対応します。

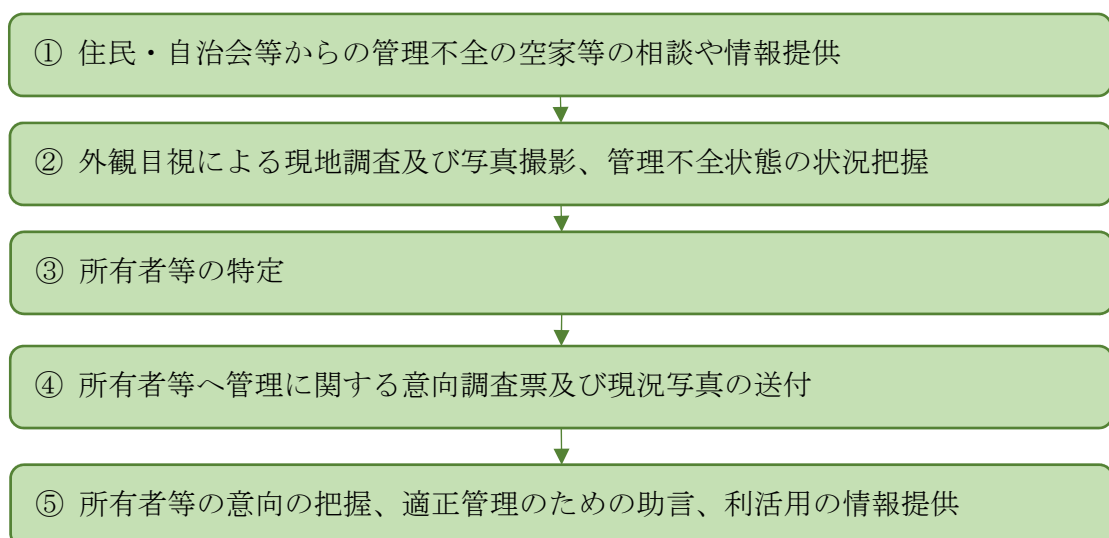
図表 40：【近隣住民等からの相談への対応体制】



(1) 管理不全な空家等に関する相談の初期対応

空家等の近隣住民等からの管理不全の空家等に関する問い合わせについては、以下に示すように、所有者等による空家等の適正管理を促していきます。

図表 41：【近隣住民等からの相談への対応】



第5章 空家等対策の実施体制

第1節 庁内の組織体制及び役割

「空き家対策室」を総合窓口として、全庁的に連携・協力して対応します。
主な関係部署は、以下のとおりです。

主な関係部署	主な役割
【総合窓口】 空き家対策室	空家等の対策全般に関すること 空家法、空家条例に関すること
市民課	空家等の所有者等の情報提供に関すること
税務課	空家等の所有者等の情報提供に関すること 固定資産税の住宅用地の特例の解除に関すること
上下水道局	空家等の水道休止等の情報提供に関すること
建築住宅課	建物の危険度判定に関すること
消防本部 予防課	火災の危険性に関すること
都市計画課	景観への影響に関すること
道路維持課 道路パトロール室	市道の通行に支障が生じた時の対処に関すること
生活環境対策課	悪臭・害虫・不法投棄等の対処に関すること
危機管理防災課	災害時の応急措置に関すること
移住定住・交通政策課	移住定住促進に関する情報共有に関すること

第2節 協議会の組織体制及び役割

空家法第7条第1項に規定する協議会として、唐津市空家空地等の適正管理に関する条例（以下、空家条例という。）第13条第1項に基づき唐津市空家等対策協議会を設置しています。

項目	内容
名称	唐津市空家等対策協議会
趣旨	空家等対策の実施等に関する協議を行うため、有識者等による協議会を設置する。
所掌事務	(1) 空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関し協議すること。 (2) 特定空家等に対する命令、代執行、略式代執行に関する諮問に応じ、調査審議すること。 (3) 空家条例に規定する空地に対する命令、公表、代執行に関する諮問に応じ、調査審議すること。 (4) 空家空地等の適正な管理に係る重要な事項に関し市長に建議すること。
任期	2年間
定数	10人以内
構成	市長のほか、法務、不動産、建築、福祉等に関する学識経験者及びその他の市長が必要と認める者で構成する。

第3節 関係団体等との連携

空家等に関する相談に適切に対応するため、県・近隣市町村及び関係機関、民間の関係団体等との連携及び協力のもと空家等対策を実施します。

関係団体等	連携及び協力
県及び 近隣市町村等	佐賀県空き家対策連絡会議における情報提供及び情報共有
弁護士 司法書士 土地家屋調査士 不動産鑑定士等	相続に関する相談及び調査、財産の所有権移転手続き、利活用の相談等
不動産事業者	所有者等の空家等利活用相談、空き家バンクの充実等
建設事業者	空家等の解体、改修の相談及び対応等
建築士	空家等の修繕、改善、耐震判断などの技術的な対応等
警察	危険回避のための対応等
自治会等	空家等情報の提供、空家等の活用等

第6章 その他空家等に関する対策の実施に関 し必要な事項

第1節 関係法令、条例等にもとづく措置

空家等の問題は多岐にわたっており、空家法のみならず、建築基準法や道路法、災害対策基本法など関連する法令を活用して多面的な対応を行います。

また、本市は、空家条例を制定しており、空家条例は、空地も対象としております。空地についても本計画の考え方に基づいて対応します。

第2節 計画の見直し

本計画は、計画期間中の空家等の相談に対する解決件数や空き家バンクの登録件数及び成約件数、また、空き家改修事業補助金及び老朽危険空き家等除却促進事業補助金の利用件数やその他の取組実績などをもとに、計画の成果について、評価・検証を行います。

その上で、法令及び国の補助制度等の改正や、実施した施策の効果や社会状況の変化等を考慮して、本計画がより効果的で効率的なものとなるように、必要に応じて見直しを行っていきます。

第3節 計画の公表

本計画は、本市ホームページにおいて公表します。計画を変更した際も公表します。

唐津市空家等対策計画

令和4年3月

〒847-8511 佐賀県唐津市西城内1-1

唐津市 市民部 空き家対策室

TEL0955-53-8036 FAX0955-72-9180

E-mail : akiyataisaku@city.karatsu.lg.jp