

鳥栖市空家等対策計画（現行計画）の振り返りについて

1. 鳥栖市空家等対策計画(平成29年度策定)概要

計画期間	平成30年度から令和4年度まで（5年間）
計画趣旨	少子高齢化の進行に伴い、今後も増加が予想される「空家等」について、総合的かつ計画的に対策を推進するため「本計画」を定めたもの
基本的な取組方針	<p><u>(1)空家等の所有者等の管理の原則について</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ○第一義的に空家等の所有者等の責務が大前提 ○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等が重要であることから、広く所有者等に対し啓発 <p><u>(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について</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ○特措法等を活用した実効性のある改善指導 <p><u>(3)地域の活性化・まちの魅力向上に向けた流通・活用の推進について</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ○利用可能な空家等の市場流通や利活用の促進 <p><u>(4)地域住民及び関係団体との連携について</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ○多様な主体との連携・協働による空家等対策の推進

2. 現行計画の振り返りについて

(1) 空家等の所有者等の管理の原則について

- ・所有者等に対し、空家等の適正管理の意識醸成のため、空家等の管理等に関するパンフレットを作成し、平成30年度に所有者及び市内全戸等へ配布。また、新たに発生する空家等の所有者に対して毎年配布を行った。同様の内容を市ホームページや市報にて周知
- ・出前講座等の啓発セミナーの実施

■鳥栖市内の空家等の推移

年度	H30	H31	R2	R3
空家数	560件	507件	466件	417件

■鳥栖市内の空家等の情報提供数の推移

(令和4年1月1日現在)

年度		H30	R1	R2	R3
件数		41件	37件	45件	40件
内訳	建物	8件	14件	17件	11件
	建物外 ※1	33件	23件	28件	29件

※1. 「建物外」・・・樹木繁茂等によるもの。

⇒市民や空家等の所有者等に対して、空家等の管理等に関する啓発活動を実施。管理不全となる空家等の抑制に一定の効果があったと思われる。なお、空家等の情報提供数は毎年、一定数あるものの、情報提供があった空家等は行政指導等により、大部分が年度内には解消している状況である。今後も空家等の管理等に関する啓発活動等を引き続き取り組んでいく。

(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について

- ・地域住民の生活環境の保全と跡地等の有効活用及び定住促進のため、不良住宅空家等除却費補助金を交付

■不良住宅等空家等除却費補助金による除却件数

年度	平成30年度	令和元年度	令和2年度	令和3年度	合計
除却数	2件	6件	5件	5件	18件

⇒不良住宅等（市内の危険な空家等）に対する除却費補助を実施。住民が安全で安心して暮らせる快適な生活環境を保全するとともに、跡地等の有効活用等に繋がった。今後も引き続き、取組を進めていく。

- ・適切な管理が行われておらず、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしている空家等を特定空家等へ認定。特措法に基づく必要な措置を講じた。

■特定空家等の新規認定件数

年度	平成30年度	令和元年度	令和2年度	令和3年度	合計
建物	10件	0件	2件	0件	12件
建物外 ※1	3件	4件	2件	0件	9件
合計	13件	4件	4件	0件	21件 ※2

※1. 「建物外」・・・樹木繁茂によるもの。

※2. 現在の認定件数：2件（※令和4年1月1日現在）

⇒適正管理が行われていない空家等は、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすことから、21件の空家等を特定空家等として認定。その後、特措法に基づいた措置を講じ、適正管理が行われ、市民の安全・安心に繋がった（令和3年度末には全ての特定空家等が認定解除の見込）。今後も引き続き、取組を進めていく。

(3) 地域の活性化・まちの魅力向上に向けた流通・活用の推進について

①空家等の流通活用の推進に係る庁内連携

○移住、定住体験施設への活用

⇒河内町に空家を活用した移住等の体験施設「河内町お試し住宅」を平成30年7月に設置
施設利用者数（平成30年度以降）：11組（34名）、うち1組（4人）が移住

○市街化調整区域の建物の用途変更の緩和（県基準の改正）

⇒令和2年10月から、市街化調整区域（一部）の既存建築物の用途変更の制限を緩和
空家の飲食店舗、宿泊施設等への用途変更の利活用が可能
適用件数（令和2年度以降）：なし

○空家等に附属した農地の取得要件緩和

⇒農地の権利移転（売買等）については、耕作する下限面積以上を満たす必要があったが、平成31年4月から、空き家・空き地バンクに登録された農地付き空家に限り下限面積を1㎡に緩和。新規就農者の移住・定住促進、遊休農地の解消、空家等対策の推進を図る。
適用件数（令和元年度以降）：2件

⇒空家等の流通・活用の推進を図るため、各方面で制度改定が図られた。今後、さらに利活用を推進するため、制度の周知等を図るとともに、庁内で横断的な情報提供を行い、関係各課と連携を図ることで、空家等の流通・活用の推進していく。

②空き家バンクによる流通促進

⇒空家等の流通促進を図るため、佐賀県宅地建物取引業協会と連携し、「全国版空き家空き地バンク（物件探索サイト）」等により、空家等の物件情報を購入希望者へ提供

■空き家バンクの新規登録件数

年度	平成30年度	令和元年度	令和2年度	令和3年度	合計
登録件数	0件	2件	2件	1件	5件

※3件は売買済、残り2件は売買に向け現在調整中（※令和4年1月1日現在）

⇒空家等の売買等を希望する個人の所有者に空家等物件を登録してもらい、購入希望者に物件情報を提供、流通活性化等の利活用の促進を図ることに一定の効果はあがったが、利活用をさらに進めるため、空き家バンク制度の周知及び利用促進等を一層図っていく必要がある。

(4) 地域住民及び関係団体との連携について

- ・ 弁護士、司法書士、不動産業者等と協力し、空き家等に関する相談会を令和2年3月に実施したほか、空家所有者等からの相談に対して、専門家団体（弁護士会、司法書士会、宅建業協会、土地家屋調査士会等）を紹介し、所有者等が抱える空家等の悩みや質問の解決等に繋げた。
- ・ 地域の人材（高齢者）を活かした空家等の維持管理の仕組み構築を行い、シルバー人材センターと連携し、空家等の適正管理（巡回、樹木伐採・除草）を推進。遠方で空家等の管理や適正管理の対応等が難しい所有者等の問題解決に繋がった。

⇒空家等の発生の未然防止、活用等の総合的な対策を推進するため、各団体と協定を締結。各専門家団体と相互に連携・協力することで、空家等の管理等の諸問題に円滑に対応できた。今後も引き続き、取組を進めていく。

空家等対策に係る国の動向及び見直しについて

1. 空家等対策に係る国の動向について

- ・空家等対策の根幹法である「空家等対策特別措置法」が平成27年5月施行。
- ・令和3年6月、法施行から5年以上が経過したことを受け、各市町村の対応状況等をふまえ、国において所要の措置が講じられた。

2. 空家等対策を巡る国の主な見直しについて

- ・「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（指針）」と「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）」について、以下のとおり見直しが示された。

(1) 市町村による財産管理制度の活用

- ・従前は空家等の固定資産税の滞納がある場合等を財産管理制度の活用を図る主な事例として示されていたが、所有者等が死亡しており、相続人がいることが明らかではない場合（相続人全員が相続放棄をして相続する者がいなくなった場合を含む）も、財産管理制度の活用を図ることが考えられると示された。

(2) 将来的に周辺への悪影響が予見される空家等への対応

- ・将来著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な状態となると“予見される場合”も含めて特定空家等の対象と判断し法に基づく措置を行うことにより、固定資産税等の住宅用地特例の適用外となること。
- ・また、その判断にあたり参考となる基準等をガイドラインに記載

(参考例)

	(a) 著しく保安上危険 なっている状態	(b) 将来 (a) の状態になることが 予見される状態
外壁	上部の外壁が脱落しそうな状態	上部の外壁が <u>ただちに脱落するおそれはないものの</u> 上部の外壁材に浮きがある又は外壁に複数の亀裂がある状態

(3) 災害等の緊急時の対応

- ・災害等が発生し、又はまさに発生しようとしている場合、特定空家等の措置は重層的であり迅速な対応できない。そのため、空家等に対して、災害対策基本法の規定に基づき必要な措置を講じることが可能であることが指針に明確化された
- ・また、災害対策基本法の適用については、空家等対策計画に位置付け、計画に基づき必要な対処を図ることが促された。

鳥栖市空家等対策計画の改訂の視点

1. 現行計画からの振り返りを受け、空家等のさらなる利活用を進めるため、空き家バンク制度の周知及び利用促進等（庁内横断的な情報提供も含め）を図る。
2. 市による財産管理制度の活用について計画に位置付け、適正管理が進まない空家等に対して、必要な対処を図る。
3. 将来著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な状態となると予見される場合も含めて特定空家等の対象と判断する旨を計画に位置付け、対象空家等に対して、必要な対処を図る。
4. 災害等の緊急時の対応として、災害対策基本法の適用について計画に位置付け、速やかに緊急時の必要な対処を図る。

鳥栖市空家等対策計画（骨子案）

第1章 鳥栖市空家等対策計画の趣旨

- 策定の背景と目的
- 計画の位置づけ

第2章 鳥栖市の空家等を取りまく現状と課題（時点修正）

- 人口・世帯等の状況
- 土地・建物の利用状況
- 空家の所有者等アンケート調査の結果
- 空家等対策の課題

時点修正及び今回アンケート調査結果掲載

第3章 空家等対策の基本的事項

- 空家等対策の基本的な方針
- 計画期間と対象地区
- 対象とする空家等の種類

第4章 空家等対策の基本的取組

- 空家等の調査
- 空家等の適切な管理の促進
- 空家等及び跡地の利活用の促進

【改訂1】空家等の利活用をさらに進めるため、空き家バンク制度の周知及び利用促進

- 特定空家等に対する措置及びその他の対処

【改訂2】市町村による財産管理制度の活用推進

【改訂3】周辺への悪影響等が「将来的に予見される」空家等も特定空家等へ適用拡大

【改訂4】災害等の緊急時の対応について

- 空家等に関する相談への対応

鳥栖市空家等対策計画の改訂スケジュールについて

時 期	内 容
令和4年 2月	■令和3年度 第3回鳥栖市空家等対策協議会
令和4年 4月	・計画内容検討 ・計画素案作成
7月	■令和4年度 第1回鳥栖市空家等対策協議会 →計画素案を確認
8月	・計画内容修正
11月	■令和4年度 第2回鳥栖市空家等対策協議会 →計画確認 →パブリックコメント実施
12月	・パブリックコメント実施 →1月パブリックコメント意見への対応
令和5年2月	■令和4年度 第3回鳥栖市空家等対策協議会 →計画確定
令和5年4月	第2期鳥栖市空家等対策計画施行 (計画期間：令和5年～令和9年)