空家等対策計画に基づく取組について

―　令和４年度 実績報告 と 令和５年度 実施計画　―

資料１

1　空家等の状況

（１）空家に関する情報収集

・地域住民からの空家等に関する情報の収集と助言・指導等を継続し、問題解決に努めた。

	合計	所有者等の対応状況		
		対応済	対応中	未対応
空家等に関する情報提供	４２件	２９件	３件	１０件
（内訳）樹木・雑草の繁茂	２８件	１９件	２件	７件
危険な建物・塀等	１０件	７件	１件	２件
ハチ駆除等	４件	３件		１件

（令和４年４月１日～令和５年３月３１日）

未対応案件数及び事由	１０件
（内訳）①助言・指導を行っても対応してもらえていないもの	８件
②助言・指導する段階に達していないもの（経過観察）	２件

（２）空家等実態調査

以下の対象家屋について、建設課職員による現地確認を実施

〔対象〕・昨年度の空家３２１戸

・令和４年中に新たに上下水道閉栓された家屋等９７戸

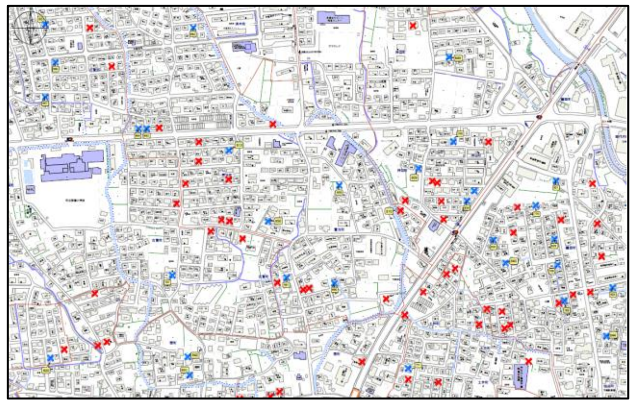
〔方法〕現地確認（外観目視により空家等の状況を判定）

〔時期〕令和５年５月～６月

〔結果〕右表参照

（３）空家情報のデータベース化

・空家の情報を「鳥栖市統合型ＧＩＳシステム」に登録し関係部局で共有



【 空家等の実態調査　結果表 】

（ 令和5年6月末現在 ）

地区名	① 空家戸数 （Ｒ４．７）	② Ｒ４年度に空家でなくなった戸数 （空家実態調査 Ｒ５．５～６）			③ Ｒ５の新規 空家戸数 （水道閉栓状況等を基に調査）	④=①−②+③ Ｒ５の 空家戸数
		居住・使用中	解体・更地	改築・新築等		
鳥栖	37	4	2	1	7	37
鳥栖北	61	6	6	5	10	54
田代	28	2	3	2	11	32
弥生が丘	3	0	0	0	2	5
若葉	39	3	1	2	3	36
基里	45	1	1	1	6	48
麓	58	9	6	3	9	49
旭	50	6	8	1	6	41
計	321	31	27	15	54	302

① ： 令和4年度 第1回空家等対策協議会(R4.7) 報告値

② ： 居住・使用中（R4.7以後、新しい居住者が住み始めた、退院により居住者が空家に戻ってきた等のケース）

③ ： 令和4年の上下水道閉栓状況を基に97戸を対象として調査し、54戸を空家と確認

【　参　考　】 鳥栖市内の空家の把握数の推移　（戸）

年度	Ｒ１	Ｒ２	Ｒ３	Ｒ４	Ｒ５
空家数	５０７	４６６	４１７	３２１	３０２
特定空家 認定件数	４	４	０	０	―

2　空家等の適切な管理の促進

（１）空家等の適正管理に関する情報発信・意識啓発

［空家等所有者］

1）空家等の適正管理を啓発するパンフレットを配布【継続中】

⇒令和５年度より、パンフレットを更新して作成予定（資料２参照）

2）固定資産税の納税通知書に添付の「同封チラシ」に啓発内容を掲載【継続中】

［市内外全般］

1）市報や市ホームページ等に啓発内容を掲載【継続中】

（２）関係団体との連携・協力

・空家所有者等からの相談に対し、関係団体（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、解決に向けた取り組みを実施【継続中】

（３）地域の人材を活用した維持管理の取組の推進

［シルバー人材センターとの連携］

1）適正管理の助言・指導の際、シルバー人材センターのチラシも配布し、除草・樹木剪定等での利用を案内【継続中】

2）シルバー人材センターによる空家の適正管理（巡回、樹木伐採・除草）を推進【継続中】

（４）死亡届提出時等における情報提供

・空家等の所有者死亡時に相続が円滑に図られるよう

1）市民課窓口（おくやみ手続案内窓口）で空家の可能性を聞き取り【継続中】

2）おくやみハンドブックへの相談窓口の掲載【継続中】

3　空家等及び跡地の活用の促進

（１）空家等の跡地活用の促進に関する事項

・不良住宅空家の除却費用の一部を補助する制度（補助率 1/2、上限 500 千円/件）により、空家の除却を支援。危険な建物の除却・解体を推進し生活環境の保全を図る【継続中】

○不良住宅空家の除却件数　（件）

年度	Ｒ１	Ｒ２	Ｒ３	Ｒ４	Ｒ５
除却件数	7	5	5	1	3（見込）

（２）空家等の活用の促進に関する事項

①　空き家バンク制度の周知及び利用促進

・空家等の流通活性化を図るため、売買等を希望する空家等所有者等から申込みを受けた情報を、利活用希望者に紹介しマッチングする「空き家バンク制度」の周知を図り利用を促進【継続中】

○空き家・空き地バンク　各年度の登録件数　（件）

年度	Ｒ１	Ｒ２	Ｒ３	Ｒ４	Ｒ５
新規登録件数	2	2	1	3	3（見込）

②　空家を活用した移住支援施策の実施

・令和５年４月より、佐賀県外からの移住者が空き家バンクに登録された空家を取得して居住する場合、移住支援金を交付（単身６０万円、世帯１００万円）

③　空家等の流通促進のため関係法令等の制度を周知

ア）市街化調整区域における建物の用途変更の制限緩和（県基準の改正）

・令和２年１０月から、市街化調整区域（一部）の既存建築物は用途変更の制限が緩和された。

⇒ 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となった。（市ホームページで周知）

イ）空家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、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㎡に緩和されていた。

⇒ 令和５年４月から、農地法改正にて下限面積要件が廃止されたことにより、空き家バンクへ登録されていなくても、農地を取得できることとなった。（市ホームページで周知）

ウ）空家売却に伴う税の優遇制度

・空家譲渡に係る税の優遇措置（空家売却時の譲渡益 3,000 万円控除）を、市ホームページで周知

○空家譲渡に係る税の優遇措置の該当件数　（件）

年度	Ｒ１	Ｒ２	Ｒ３	Ｒ４	Ｒ５
該当件数	4	5	5	5	―

④　移住・定住体験施設等としての活用

・河内町に空家を活用した移住・定住の体験施設「河内町お試し住宅」を設置

○移住・定住体験施設の利用件数　（件）

年度	Ｒ１	Ｒ２	Ｒ３	Ｒ４	Ｒ５
利用件数	7	0※	0※	8	―

※令和２～３年度は、新型コロナウイルス感染症の影響で利用停止

⑤　多種多様な利活用方策の検討

・新規空家等の所有者等へ、空家等の将来の利活用や困りごとなどを伺う「アンケート調査」を毎年実施

・相談事案に対し助言を行うほか、必要に応じて各専門家団体の相談窓口を案内し、所有者等の相続登記や管理の問題解決等を支援

４　その他

（１）空家等対策の推進に関する特別措置法の一部改正について

①　法改正の背景

・居住目的のない空家は、この２０年で１．９倍、今後も増加の見込み。
（１９９８年）１８２万戸　→　（２０１８年）３４９万戸　⇒（２０３０年見込み）４７０万戸

・除却等のさらなる促進に加え、周囲に悪影響を及ぼす前の有効活用や適切な管理を総合的に強化する必要がある。

②　法改正の状況について

・令和５年３月閣議決定、令和５年６月公布。公布後、６か月以内に施行予定。

③　法案の概要

・所有者の責務強化
・特定空家になるおそれのある空家を「管理不全空家」として位置付け
・代執行の円滑化を図る

④　今後の動き

・法改正に関する情報が不透明であるため、関係法令や指針の改正により運用が示される予定。
・今後、国の動きに注視しながら情報提供をしていく。