

空家等対策計画に基づく取組の結果と今後の対応について

— 空き家バンクの制度強化に向けて —

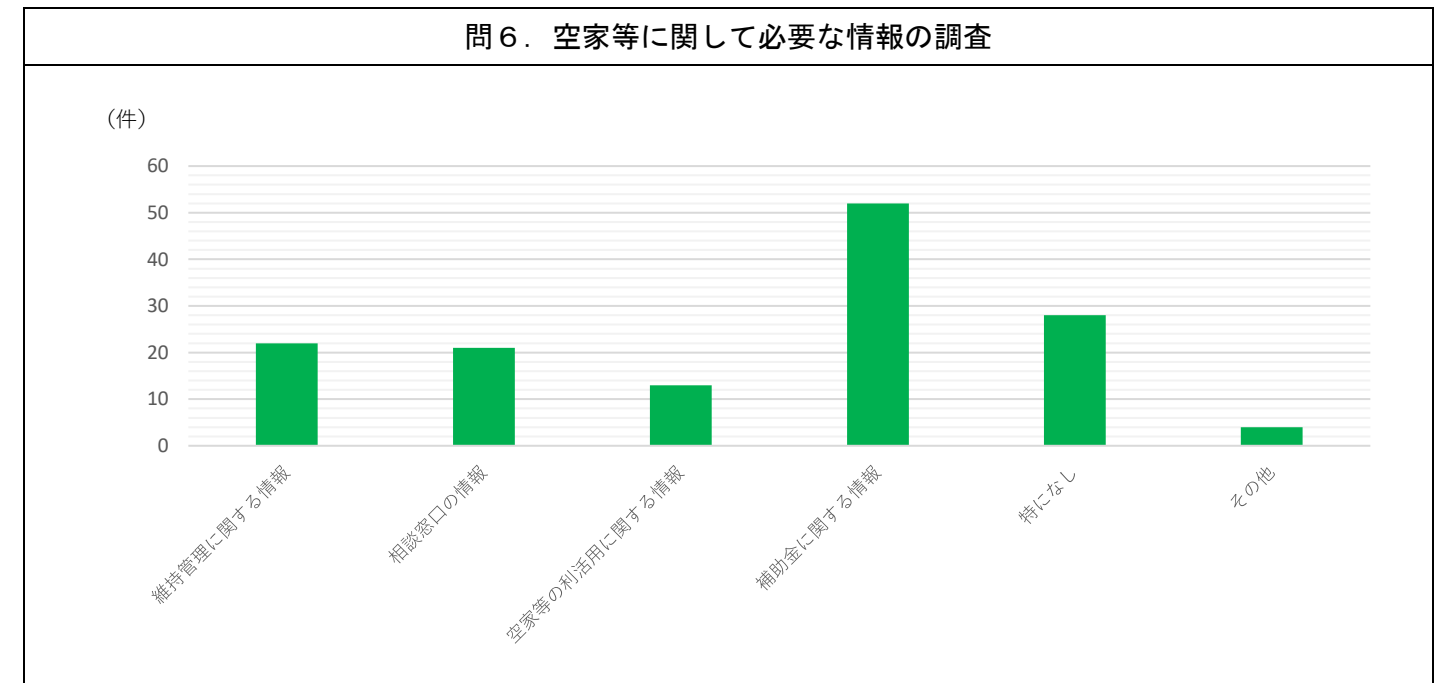
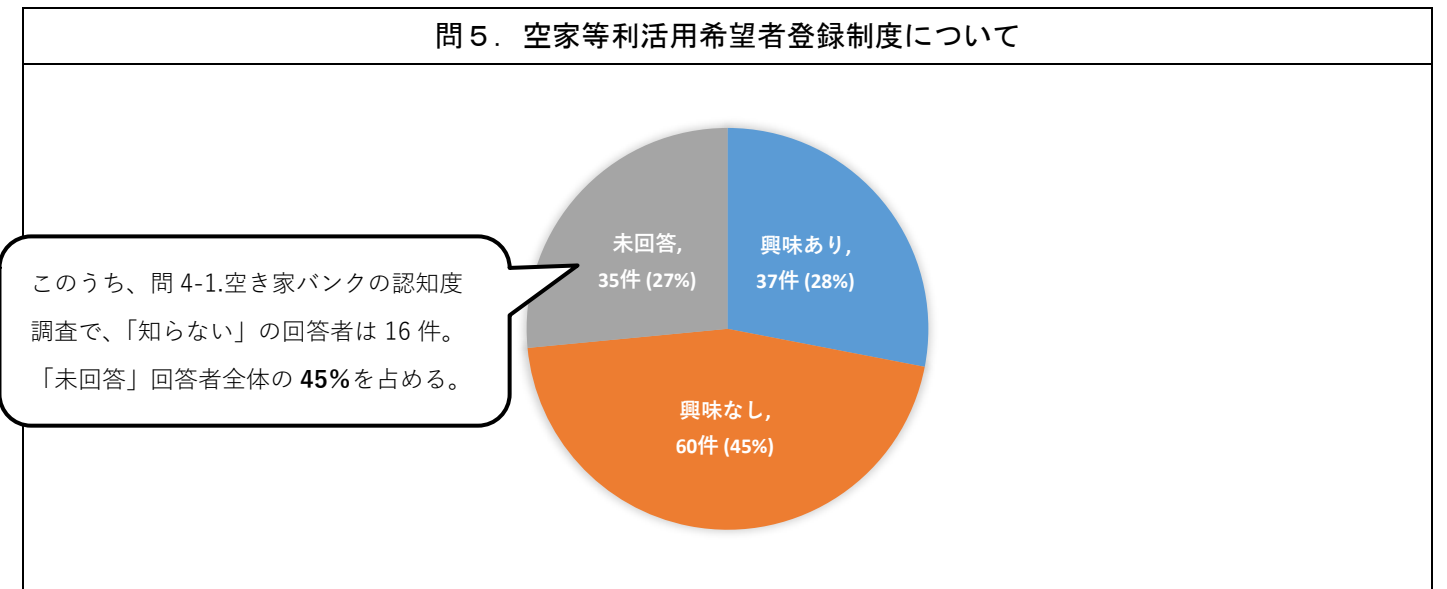
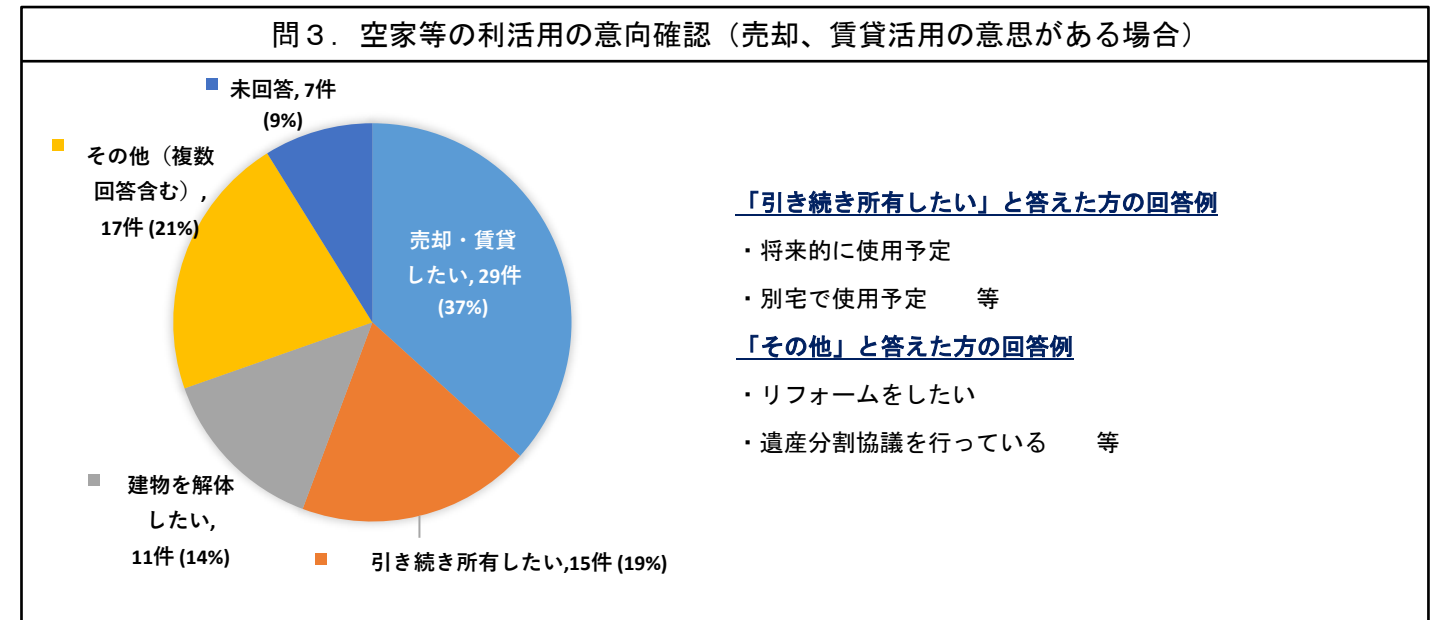
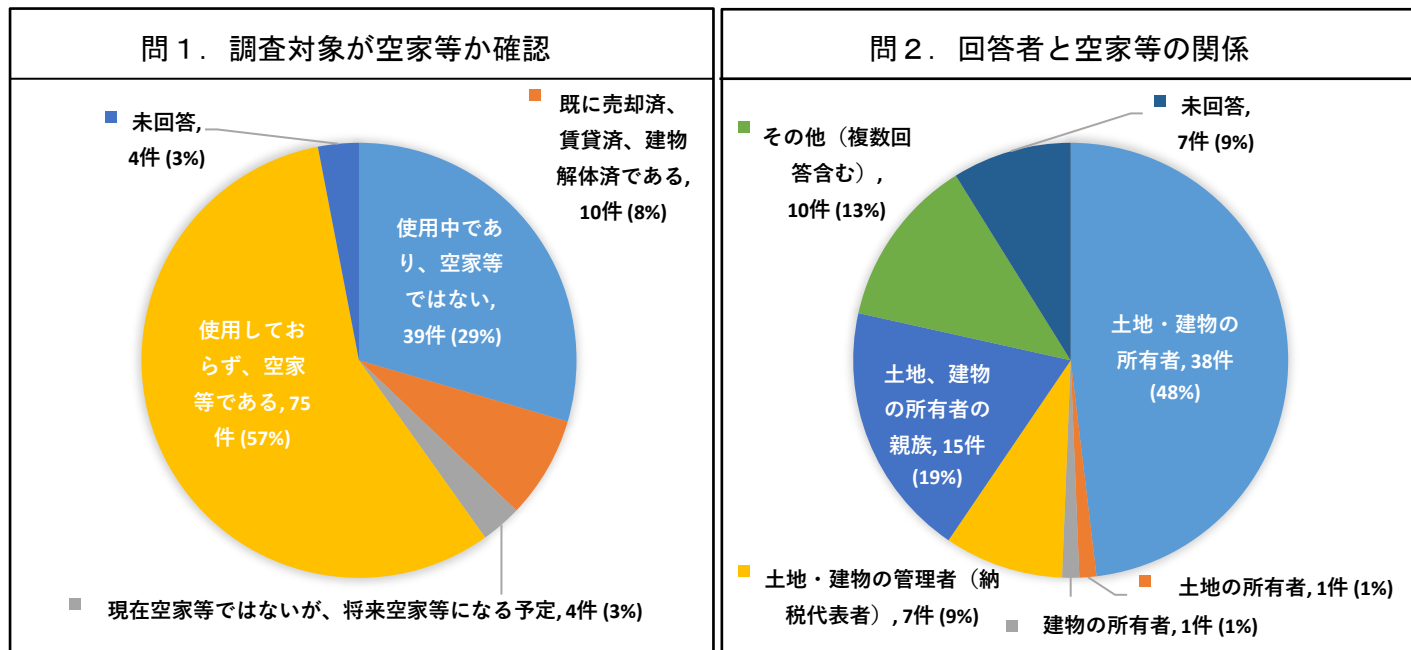
1 所有者・管理者アンケートの結果と今後の対応

(1) 第2回協議会での意見を踏まえたアンケート内容の変更点（送付のアンケートは資料2のとおり）
以下の点は、空き家バンクに関する意見をより多く拾うために対象を広げたもの

- 問1. の土地・建物の使用状況に関する設問において、「①使用中であり、空家等ではない」、「②既に売却済、賃貸済、建物解体済である」と回答した方も、問4. 空き家バンクに関する設問以降の調査の対象に改めた。
- 問3. の空家等の今後の利活用に関する設問において、「①売却・賃貸したい」と回答した方以外については、問4の空き家バンクに関する設問の対象外としていたが調査対象に改めた。

(2) アンケートの結果

- 送付対象：市内の空家等の所有者・管理者（課税情報を基に送付先を決定）
- 送付件数：274件（当初送付予定の302件から法人所有のもの等は除く）
- 回答件数：132件（令和6年1月15日現在）
- 回答率：48.2%
- 設問に対する個別回答について
＜回答者に関する項目＞
 - ・回答者（132件）のうち約半数（64件）は鳥栖市内、約8割（102件）は九州内に在住
 - ・回答者は全て40歳以上であり、60歳以上の高齢者が約7割（89件）を占めている
 - ・回答者のうち約8割（105件）は「連絡先」の回答をいただいている



問 4. 空き家バンクについて		
問 4-1. 認知度	問 4-2. 利用希望	問 4-3. 利用を希望しない理由
■ 未回答, 7件 (5%) ■ 知らない, 54件 (41%) ■ 知っている, 30件 (23%) ■ 聞いたことはあるが、制度内容は知らない, 41件 (31%) <u>認知度「知っている」方の推移</u> ・前回調査時（R3）の認知度は約 1 割 ・今回は約 2 割で前回より倍増	■ 条件次第で利用したい, 29件 (22%) ■ 未回答, 9件 (7%) ■ 利用するつもりはない, 79件 (60%) ■ 利用したい, 15件 (11%) <u>条件次第で利用したい方の「条件」例</u> ・所有者が死亡した時（納税代表者が回答） ・希望価格で売買ができる時 ・相談中の不動産で売買が決まらない時 ・提出書類が簡単になった時 等	■ 不動産会社へ相談するため、市の空き家バンクは不要, 27件 (34%) ■ 未回答, 7件 (9%) ■ その他, 41件 (52%) ■ 空き家バンクの登録手続きが面倒, 4件 (5%) <u>「その他」の理由の例</u> ・既に不動産屋から相談がある ・老朽化しており修繕が必要 ・都市計画上利活用が難しい ・親族が所有する家のため 等
問 4-4. 空き家バンク手続の改善点	問 4-5. 活用（利用）方法の希望	問 4-6. 困りごとや課題の把握
(件) Web 上から申請 27 電話でのサポート 28 メールでのサポート 16 その他 16 <u>「その他」の改善点の意見</u> ・担当者から直接サポート ・提出書類作成のサポート 等	(件) 居住用 28 店舗や民泊施設等 8 解体して駐車場 15 その他 23 <u>「その他」の活用方法の意見</u> ・解体してアパートにしたい ・特に希望なし、お任せしたい 等	(件) 相続問題 9 権利関係の問題 1 活用の難しさ 6 特になし 44 その他 16 <u>「その他」の困りごと・課題の意見</u> ・大切な家で気持ちの整理ができない ・有効活用できる方法を検討 等

（3）アンケートの結果を踏まえた現在の対応状況

- ① アンケート調査により、新たに3名が利用を検討された（窓口へ相談）
- ② 「空き家バンクの利用を検討している」と回答された方へ、電話連絡による意向確認を実施
 - ＜意向調査の対象者＞
 - ・問 4-2. 空き家バンクの利用希望調査で「利用したい」、「条件次第で利用したい」と回答した 44 件
 - ・上記 44 件のうち、連絡先（電話番号）の記入があった 33 件
 （※ 但し、現在使用中もしくは既に空き家バンク登録している者を除く）
 - ＜意向調査の結果＞
 - 対象者のうち、「現状で利用を考えている」と回答された方：9 件
 - 申請資料を送付のうえ、ご不明点等がある場合、建設課まで連絡するよう依頼
 - 【9 件の声（例）】
 - ・現在相談している不動産屋と並行して話を進めたい
 - ・高齢になり維持管理が大変なため活用したい
 - ・接道の問題もあり解体もできずに困っているため活用したい
 - 対象者のうち、「現状では利用を考えていない」と回答された方：17 件
 - 状況を確認した上で、回答者の課題に応じて下記のような対応を実施（予定）
 - 【17 件の声（例）】
 - ・解体を検討している → 不良住宅除却補助制度の案内
 - ・相続問題が解決していない → 司法書士の相談窓口を案内
 - ・懇意の不動産屋との関係があり難しい → 懇意の不動産屋を仲介先のまま登録可能と案内
 - 対象者のうち、現時点で連絡がつかない方：7 件
 - 引き続き連絡を取り続けていく。
- ③ 電子申請窓口（空き家バンク Web 申請受付窓口）の新設を検討
 - 電子申請システムの導入（3 月予定）に合わせ、内部で試験運用を図っている。

（4）今後の対応

- ① 空き家バンクの登録申請手続きにおいて、提出書類作成のサポートを行う。
 - （例：物件調書の代理入力、現地同行時の写真撮影 等）
- ② 空き家バンクの電子申請窓口を新設する
- ③ （3）の意向調査で「現状では利用を考えていない」と回答された所有者・管理者（17 件）に対し、課題となっている部分の解消を図り、継続的に空き家バンク登録を促す。
 - （例：残置物整理を行う業者一覧等を案内 等）

2 利活用希望者登録制度の導入と今後の対応

（１）第２回協議会での意見を踏まえた制度内容の変更点

第２回協議会にて、所有者へ向けた制度の周知方法案の一例として、「市場での取引価格を示し、利活用希望者の情報を発信する」方法について、委員より「価格調整のような話になると問題になる」というご意見を受けて、市場での取引価格ではなく、利活用希望者の希望価格のみ使用することとした。

（２）制度の仕組み

空家等利活用希望者登録制度は、空き家バンクの登録を促進し、利活用の機会を増やすことを目的としている。現行の空き家バンク制度では、所有者のみが登録するという単方向の制度であったが、新たに利活用希望登録を行うことで、双方向の制度となり、空家等の利活用を促進することが期待できる。

＜導入の狙い・メリット（所有者側）＞

- ・従来は利活用希望者側に向けた情報配信しかできていなかったが、所有者側にも働きかけることができる。
- ・所有者が所有物件の市場のニーズ（希望価格、希望条件等）を把握できる。

＜導入の狙い・メリット（利活用希望者側）＞

- ・通常の賃貸物件では難しい「DIYができる家」や「シェアハウスとしての利用」を検討している方等、具体的な利活用案を持つ利活用希望者の声を配信することができる。
- ・利活用希望情報を登録することで、マッチングしていた交渉が破談となった場合も、すみやかに情報配信をすることができ、希望条件に合致する新規物件とのマッチングが期待できる。

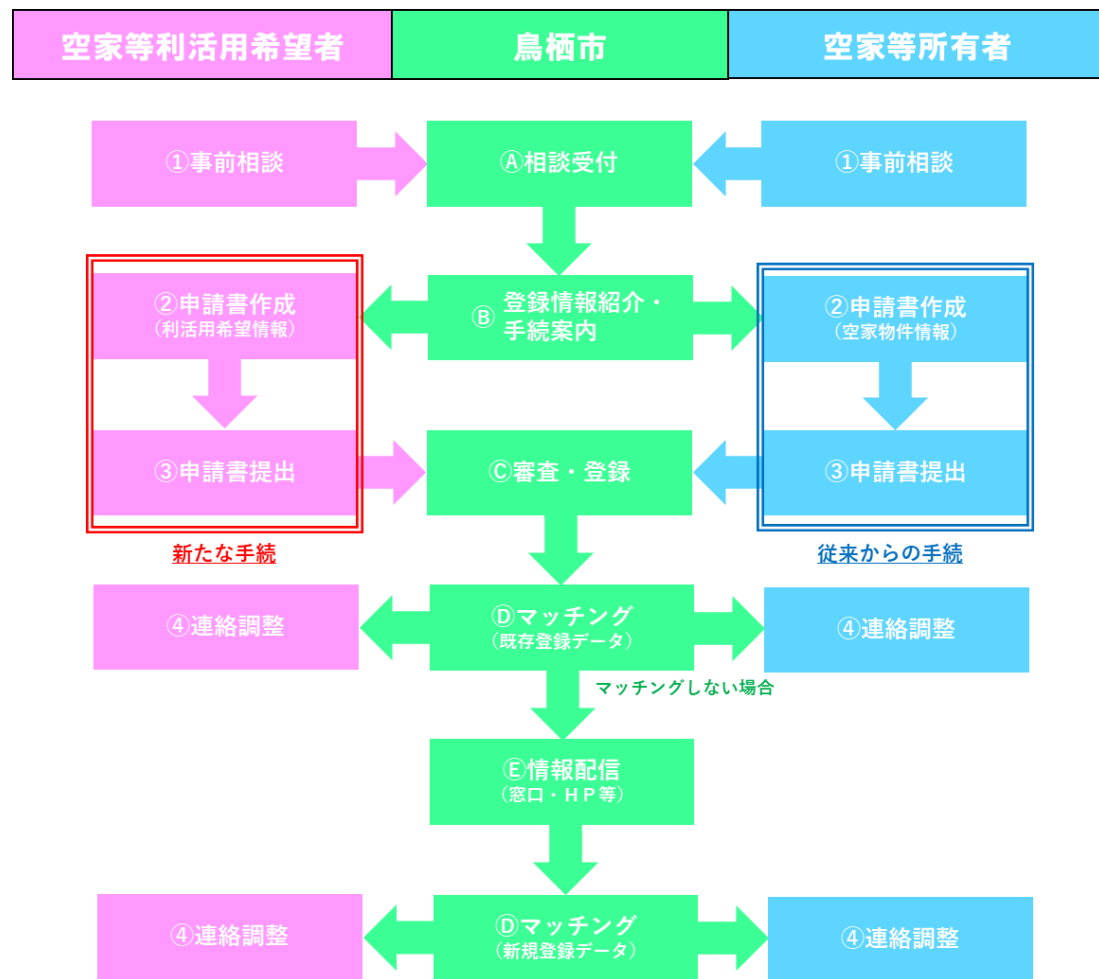


図1. 空き家バンク制度概要図（制度導入後）

（３）情報の配信方法

- ・窓口での案内
- ・利活用希望情報の条件に合致する空家等の所有者のうち、空き家バンクの利用を検討している所有者へ通知文書の送付（図2. 参照）
- ・ホームページ上での情報配信（図3. 参照）

＜利活用希望者情報の配信をしている他自治体のホームページ掲載内容＞

- ・福岡県北九州市：登録番号、活用目的、契約形態、建て方、希望する住所等、詳細
- ・栃木県鹿沼市：登録番号、目的、契約形態、建て方、地区、詳細
- ・東京都江戸川区：活動名称、活用用途、希望地域、物件の間取り・広さ
- ・東京都調布市：登録番号、氏名、使用用途、詳細
- ・滋賀県栗東市：登録番号、種類、使い方、物件、地域

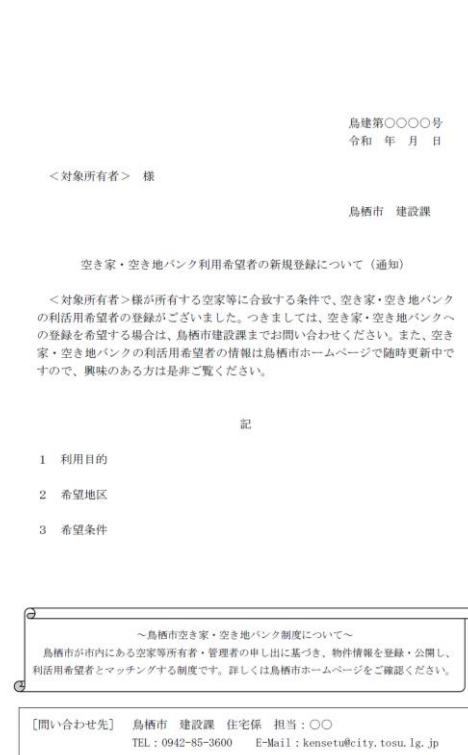


図2. 対象の所有者への通知文書（例）



図3. ホームページへの掲載イメージ（例）

（４）制度の配信方法

- ・制度開始時や登録情報更新時に、ホームページのトップページで新着情報として更新
- ・市公式のSNS（X, Facebook等）にて、定期的に情報を配信
- ・制度開始時や空家等に関する記事の配信時に、市報で広報
- ・各地区の回覧で制度についてのチラシを配布
- ・来年度の所有者・管理者向けのアンケート実施時にチラシを配布

（５）今後の対応

- ・鳥栖市空き家・空き地バンク実施要綱の改正
- ・協議会での意見を踏まえて制度の修正を行い、令和6年4月の運用開始を目指す。

3 空家等対策の推進に関する特別措置法の一部改正への対応

(1) 法の改正内容

空家等の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ことを目的に、令和5年6月14日に公布、令和5年12月13日施行された。

＜主な改正内容（管理面）＞

- ・所有者の責務強化
- ・管理不全空家等の措置追加（勧告を受けた場合、固定資産税の住宅用地特例を解除）
- ・所有者把握の円滑化（電力会社などに情報提供を要請可能）
- ・市区町村長に報告徴収権を付与
- ・緊急時の代執行が円滑化（所有者不明時の代執行や緊急代執行費用は確定判決なしで徴収可能）
- ・市区町村長に相続財産清算人の選任請求を認めさせる。（相続放棄された空家等へ対応）

＜主な改正内容（活用面）＞

- ・空家等活用促進区域の制定が可能
- ・支援法人制度の導入（NPO法人や社団法人等を空家等管理活用支援法人に指定することが可能）

(2) 条例・規則の改正内容

令和5年12月に鳥栖市空家等の適正管理に関する条例および鳥栖市空家等対策協議会条例、鳥栖市空家等の適正管理に関する条例施行規則の改正を実施した。

＜法改正に伴う主な条例・規則の改正内容＞

- ・管理不全空家等の定義、措置の追加
- ・所有者の責務強化に関する内容の追加

※今回の法改正の内容と異なるが、空家等の適正管理にあたり、今後緊急時の対応が必要になることも想定されるため、緊急安全措置に関する事項を追加した。

（これまで、鳥栖市空家等対策計画に記載の“災害等の緊急時の対応”に基づき対応を行っていたが、条例に記載することで対応をより明確にすることとした。）

(3) 今後の対応

- ・条例・規則の改正については、新たに「管理不全空家等」が定義され、本市としても適正管理に向けて対応を進めていく必要があるため、取り急ぎ本計画への位置付けを行う。
 - 国の示す「ガイドライン」に基づき、「管理不全空家等」を本市計画に追記するものであり、見直し案を協議会で提示・承認を経たうえで改訂を行う。（改訂案は資料3のとおり）
- ・その他の法改正（管理面や活用面）を踏まえた鳥栖市空家等対策計画の見直しについては、県のガイドライン運用基準の策定状況や関係部署との協議等を踏まえて、検討していく。