

# 空家等対策計画に基づく取組について

— 令和6年度 実績報告 と 令和7年度 実施計画 —

資料1

## 1 空家等の状況について

### (1) 空家に関する苦情

・地域住民からの空家等に関する苦情に関し、助言・指導等を行い問題解決に努めた。

	合計	所有者等の対応状況		
		対応済	対応中	未対応
空家等に関する苦情	38件	25件	2件	11件
（内訳）樹木・雑草の繁茂	33件	21件	2件	10件
建物・塀等の危険性	5件	4件	0件	1件

（令和6年4月1日～令和7年3月31日）

未対応案件数及び事由	11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）	3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（R6.5時点）の空家314戸

●今年度（R7.5時点）新たに空き家と確認した65戸

- ・令和6年度中に新たに上下水道閉栓された家屋
- ・情報提供による空家
- ・おくやみ窓口にて把握した空家

〔方法〕現地確認（外観目視により空家等の状況を判定）

- ・表札、郵便物、洗濯物、雨戸、不動産の看板、樹木の繁茂等

〔時期〕令和7年5月

〔結果〕右表参照

## 【空家等の実態調査 結果表】

地区名	① 空家戸数 (R6.5)	R6年度に空家でなくなった戸数 (空家実態調査 R7.5)			③ R7新規 空家戸数	④=①-②+③ R7の 空家戸数 (R7.5)
		居住・使用中	更地	新築		
鳥栖	46	1	2	1	11	53
鳥栖北	54	6	8	5	14	49
田代	28	1	3	1	9	32
弥生が丘	6	5	0	0	0	1
若葉	36	4	3	1	5	33
基里	49	7	4	3	9	44
麓	54	7	2	0	6	51
旭	41	2	2	1	11	47
計	314	33	24	12	65	310

①: 令和6年度7月実施 第1回空家等対策協議会 報告値

②: 居住・使用中(R6.5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6年度の水道閉栓状況及び情報提供等によるもの

$$\text{空家数} = 314 - (33 + 24 + 12) + 65 = 310$$

## 【参考】鳥栖市内の空家の把握数の推移

(戸)

年度	R3	R4	R5	R6	R7
空家数	417	321	302	314	310
特定空家 認定件数	0	0	0	0	0

(令和7年7月1日現在)

## 2 空家等の適切な管理の促進について

### (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7年1月に、パンフレットの内容を充実して更新
- 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】

[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) 令和7年2月に、新規パンフレットを市内の世帯に回覧(約26,400世帯)

### (2) 関係団体との連携・協力

・空家等の事例に対し、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)と連携し、解決に向けた取り組みを実施【継続中】

相談件数…弁護士会1件、宅建業協会1件(令和5年度)

弁護士会1件、宅建業協会1件、司法書士会1件(令和6年度)

### (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】⇒71件(空家)／1,633件(全件)(令和6年度)

### (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)で空家かどうか聞き取り、建設課窓口を案内【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) おくやみ窓口申請者のリスト化(令和6年度～)

おくやみ窓口件数(令和6年度…48件、令和7年度…22件)

番号	受付日	申請者(相続人)	相続人住所	関係	相続人連絡先	物件所在地	死亡者氏名	死亡者住所
1	4月22日	●● ●●	鳥栖市●●●●●●	長女	○○○-○○○-○○○	○○○○○○○	◆◆ ◆◆	鳥栖市○○○○○○○
2	5月15日	○○ ○○	鳥栖市○○○○○○○	長男	●●●-●●●-●●●	●●●●●●●	◇◇ ◇◇	鳥栖市●●●●●●●
3	5月24日	△△ △△	鳥栖市△△△△△△	二男	▲▲▲-▲▲▲-▲▲▲	▲▲▲▲▲▲▲	◎◎ ◎◎	鳥栖市▲▲▲▲▲▲▲
4	6月13日	▲▲ ▲▲	鳥栖市▲▲▲▲▲▲	甥	▽▽▽-▽▽▽-▽▽▽	▽▽▽▽▽▽▽	○◎ ○◎	鳥栖市▽▽▽▽▽▽▽
5	7月5日	□□ □□	鳥栖市□□□□□□	長男	▽▽▽-▽▽▽-▽▽▽	▽▽▽▽▽▽▽	●● ●●	鳥栖市▽▽▽▽▽▽▽
6	7月8日	■ ■	鳥栖市■ ■ ■ ■ ■ ■	次女	△△△-△△△-△△△	△△△△△△△	◆◆ ◆◆	鳥栖市△△△△△△△
7	8月8日	● ●	鳥栖市● ● ● ● ● ●	次男	◆◆◆-◆◆◆-◆◆◆	◆◆◆◆◆◆◆	◇◇ ◇◇	鳥栖市○○○○○○○
8	8月9日	○○ ○○	鳥栖市○○○○○○○	長男	○○○-○○○-○○○	○○○○○○○	◎◎ ◎◎	鳥栖市●●●●●●●
9	8月19日	△△ △△	鳥栖市△△△△△△	長女	●●●-●●●-●●●	●●●●●●●	○◎ ○◎	鳥栖市▲▲▲▲▲▲▲
10	8月19日	▲▲ ▲▲	鳥栖市▲▲▲▲▲▲	次女	○○○-○○○-○○○	▲▲▲▲▲▲▲	●● ●●	鳥栖市▽▽▽▽▽▽▽
23	10月18日	□□ □□	鳥栖市□□□□□□	長男	○○○-○○○-○○○	○○○○○○○	◇◇ ◇◇	鳥栖市▽▽▽▽▽▽▽
24	10月21日	■ ■	鳥栖市■ ■ ■ ■ ■ ■	子	●●●-●●●-●●●	●●●●●●●	◎◎ ◎◎	鳥栖市△△△△△△△
25	11月11日	● ●	鳥栖市● ● ● ● ● ●	長男	▲▲▲-▲▲▲-▲▲▲	▲▲▲▲▲▲▲	○◎ ○◎	鳥栖市○○○○○○○
26	11月12日	○○ ○○	鳥栖市○○○○○○○	長男	▽▽▽-▽▽▽-▽▽▽	▽▽▽▽▽▽▽	●● ●●	鳥栖市●●●●●●●
27	11月25日	△△ △△	鳥栖市△△△△△△	子	▽▽▽-▽▽▽-▽▽▽	▽▽▽▽▽▽▽	◆◆ ◆◆	鳥栖市▲▲▲▲▲▲▲
28	11月27日	▲▲ ▲▲	鳥栖市▲▲▲▲▲▲	次男	△△△-△△△-△△△	△△△△△△△	◇◇ ◇◇	鳥栖市▽▽▽▽▽▽▽

## 3 空家等及び跡地の活用の促進について

### (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4/5、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】

⇒新規パンフレットに掲載(P16)

⇒チラシを市内の世帯に回覧(令和6年度～)

**回覧**

**危険な空き家の除却(解体)費用の一部を補助します**

**対象**

- ◆市内にある※不良住宅(倒壊の恐れがあるなど)の空き家  
※危険度判定の結果、基準を満たすもの(職員が現地調査を行います。)
- ◆除却工事は建設業の許可を受けた市内業者に発注すること
- ◆令和7年11月28日(金)までに除却工事を完了予定であること

**申請者**

- ◆登記簿(未登記の場合は固定資産関係資料)上の所有者または相続人
- ◆前述の所有者または相続人全員から対象建築物の同意を得た人

**補助金額**

- ◆補助対象建築物の除却工事に要する費用の4/5(上限50万円)

**募集期間**

- ◆令和7年6月2日(月)から令和7年7月31日(木)まで(募集件数に達した場合は終了)

**募集件数**

- ◆5件(先着順)

●交付決定通知受領前に除却工事に着手した場合、補助を受けることができませんのでご注意ください。

詳しい内容については、下記担当窓口へお問い合わせください

鳥栖市 建設課 住環境係  
〒9942-85-3400 受付時間: 8時30分～17時15分(土・日・祝日を除く)  
☎ kensetu@city.hosu.lg.jp

空き家を放置せず、適切に管理しましょう!

市ホームページ掲載【継続中】

### 計画に基づく具体的な取組状況

1. 空き家対策に関するパンフレットを作成しました。  
空家等の適正管理や問題のある空家等への行政措置、相続登記に関する内容や本市の空家等の利活用・解体補助制度、相談窓口等の情報が集約されています。パンフレットは電子データでの閲覧、もしくは窓口で冊子を配布しておりますので、ご利用ください。

・ [鳥栖市空き家の手引き\(PDFファイル/1.44MB\)](#)

2. 空き家・空き地バンク(物件の登録、利用希望の登録)制度を始めました。  
空き家バンク制度とは、市内にある空き家の売買や賃貸借を希望する所有者等に、所有物件を登録していただき、市内への移住・定住等を目的として空き家等の利用を考えている方に、その情報をインターネット上でご紹介する制度です。詳しくは空き家・空き地バンクについてをご覧ください。

・ [空き家・空き地バンクについて](#)

3. 令和7年度の「危険な空き家に対する解体の補助」を開始します。

受付期間: 令和7年6月2日(月曜日)から7月31日(木曜日)まで

安全で安心して暮らせる快適な生活環境を保ち、跡地の有効活用や移住・定住等を促進することを目的とした市内にある危険な空き家を解体費用を補助する制度です。  
最大で50万円を補助いたします。空家等の解体・除却の際は、お気軽にお問い合わせください。

・ [鳥栖市不良住宅空家等除却費補助金交付要綱\(PDFファイル/222KB\)](#)

・ [補助金の概要\(PDFファイル/107KB\)](#)

・ [申請等の流れ\(PDFファイル/101KB\)](#)

### ○不良住宅空家の除却補助の件数

(件)

年度	R3	R4	R5	R6	R7
除却件数	5	1	3	3	1(予定)

(令和7年7月1日現在)

### (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」の利用を促進【継続中】

### ○空き家バンク 各年度の新規登録件数

(件)

年度	R3	R4	R5	R6	R7	募集中
シーズ	1	3	2	9	1	6
ニーズ	0	0	0	3	1	4
合計	1	3	2	12	2※	10

※令和7年度は3ヶ月間の実績

(令和7年7月24日現在)

※登録総数…シーズ20件、ニーズ4件、合計24件



空き家バンクの周知の取組

- ・新規パンフレットに掲載（P20）
- ・SNSによる情報発信（令和6年度～）
- ・ホームページに掲載（市、全国版空き家バンク）

フェイスブック掲載状況



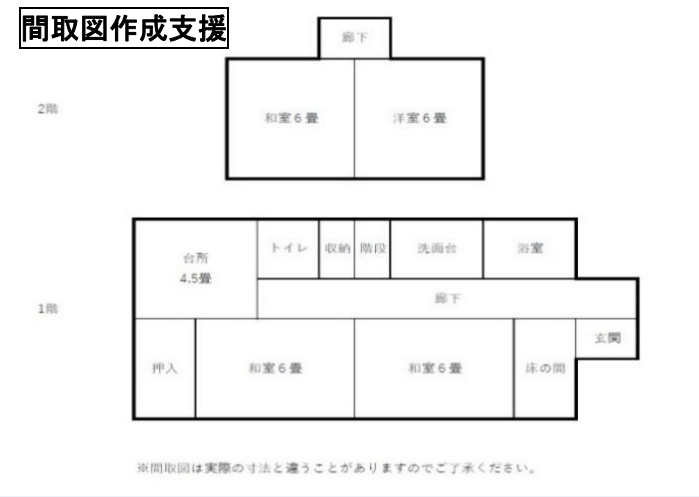
全国版空き家バンクHP掲載状況

おすすめ物件 売買

<p><b>売戸建住宅【1】</b> 価格 400万円 売戸建住宅 /3DK 123.11㎡(土地) / 60.31㎡(延床) 佐賀県鳥栖市土井町 鳥栖駅 / 車5分</p>	<p><b>売戸建住宅【5】</b> 価格 相談 売地 /- 162.37㎡(土地) 佐賀県鳥栖市立石町 肥前麓駅 / 車8分</p>	<p><b>売戸建住宅【7】</b> 価格 600万円 売戸建住宅 /7DK 118㎡(土地) / 117.03㎡(延床) 佐賀県鳥栖市下野町 肥前旭駅 / 車6分</p>	<p><b>J R長崎本線 肥前麓駅</b> 価格 700万円 売戸建住宅 /4LDK 142.58㎡(土地) / 42.58㎡(延床) 佐賀県鳥栖市村田町 肥前麓駅 / 徒歩20分</p>
---	---	--	---

おすすめ物件 賃貸居住

<p><b>貸戸建住宅【3】</b> 賃料 15万円 貸戸建住宅 /5LDK 188.41㎡(専有) 佐賀県鳥栖市田代昌町 田代駅 / 徒歩14分</p>	<p><b>J R鹿児島本線 肥前旭駅/車4分</b> 賃料 相談 貸戸建住宅 /7DK 125.61㎡(専有) 佐賀県鳥栖市江島町 肥前旭駅 / 車4分</p>
---	---



② 空家売却に伴う税の優遇制度を周知 【継続中】

- ・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 ⇒新パンフレットに掲載（P13）

○空家譲渡に係る税の優遇措置の該当件数

(件)

年度	R 2	R 3	R 4	R 5	R 6
該当件数	5	5	5	2	5

③空家等活用補助事業を実施（令和7年度～）

- i) 地域活性化型
- ii) 子育て世帯型

④住宅金融支援機構との連携（令和7年7月～）

フラット35の金利引き下げの適用を受けるため連携開始

空き家のリフォーム費用を補助します  
空き家を地域活性化に資する住宅・施設として活用するための改修費等を補助します

**地域活性化施設**  
補助額 最大160万円 (補助率2/3)  
対象者 地域コミュニティの維持再生に資する地域活性化施設(子ども食堂、福祉施設、地域交流施設等)へ改修工事を行う者

**子育て世帯住宅**  
補助額 最大80万円 (補助率2/3)  
対象者 ◆市外から転入する世帯 ◆世帯分離により市内異動する世帯 ※子育て世帯は満18歳未満の子又は妊産婦がいる世帯をいう

空き家の要件  
・1年以上利用されていないこと  
・耐震性を確保すること (建築の着工日が56.5.31以前の案件)  
・10年以上空き家を同じ用途で活用すること  
・災害ハザードエリア※外にあること

補助対象経費  
・台所、浴室、洗面所、便所等の改修工事費  
・給排水、電気、ガス設備等の改修工事費  
・屋根・外壁等の外装改修工事、壁・床等の内装改修工事費  
・耐震改修工事費

問い合わせ先 鳥栖市 建設課 住宅係 ☎0942-85-3600

九州版 地方公共団体と連携し 子育て世帯や地方移住者等のマイホーム取得を応援!

地方公共団体 補助金の交付などマイホーム取得者に対する財政的支援

連携 住宅金融支援機構 【フラット35】の金利引き下げ

ずっと固定金利の安心 【フラット35】地域連携型

子育て支援 空き家対策	2ポイント
地域活性化	1ポイント

<合計ポイントに応じて金利引き下げ>

1ポイント	2ポイント	3ポイント	4ポイント
年▲1.00%	年▲0.75%	年▲0.50%	年▲1.00%

※【フラット35】地域連携型は、【フラット35】の他の金利引き下げメニューとの組合せが可能です。<金利引き下げメニューの組合せ例>

子育て支援 空き家対策	2ポイント	地域活性化	1ポイント
合計8ポイント	年▲1.00%		
子育て支援 空き家対策	2ポイント	地域活性化	1ポイント
合計6ポイント	年▲0.50%		

2025年6月1日現在

○空き家バンク登録物件（シーズ）に対する問い合わせ状況

(件)

年度	R 6				R 7
	第1回協議会 (R6. 7. 24)	第2回協議会 (R6. 11. 15)	第3回協議会 (R7. 2. 28)	年度末 (R7. 3. 31)	第1回協議会 (R7. 7. 24)
電話	2	6	13	17	2
電子メール	2	4	5	6	5
窓口	3	8	8	9	3
合計	7	18	26	32	10

⑤ 空き家所有者との連携強化【継続】

- ・新規空き家の所有者等へ、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 ⇒空き家バンク登録者の掘り起こし
- ・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 ⇒所有者等の相続登記や管理の問題解決につなげる

⑥ 相続財産清算人制度の活用【資料2】

- ・対応困難案件（儀徳町）について、同制度の活用により当該空き家及び土地の売却を進めていく。