

本市の空家対策の方針と施策の方向性について

県内他市と比較して空家が少ない本市の優位性を持続させることに重点を置きつつ、実態調査の結果から倒壊の可能性がある空家が15戸存在していることや、本市の中心市街地に空家が多く分布している傾向にあること及び所有者アンケートの調査結果等を踏まえ、空家対策のための施策を講じていくこととする。

○ 基本的な方針

- (1) 所有者等の管理の原則
- (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
- (3) 地域の活性化・まちの魅力向上に向けた流通・活用の促進
- (4) 地域住民及び関係団体との連携

○ 施策の方向性

1. 空家等の適切な管理の促進

管理不全な空家の増加を抑制するため、現に存在する空家について、所有者等に適切な管理を促すとともに、新たな空家の発生を未然に防ぐ施策を展開する。

2. 空家等の除却の促進

不良住宅の空家については、国の交付金を活用して他施策（地域活性化・定住促進等）とあわせて除却を促す取組を推進する。

3. 空家等の利活用の促進

利用可能な空家は、既存の法的規制の緩和や全国版空き家バンク制度を活用しながら、まずは市場流通促進のための施策を推進するとともに、国の住宅政策の動向を注視する。

平成29年11月

鳥栖市 産業経済部 建設課

空家等対策の推進に向けた施策（例）

適正 管理

① 市民への情報発信 【計画(案)P22-2.(1)】

空家をめぐる問題や課題、相続等に関する情報、相談窓口の案内、住まいの管理方法など、様々な情報を分かりやすくまとめたパンフレットの作成や市ホームページ、市の広報誌、固定資産税の納税通知書への掲載など、様々なツールを活用した空家対策の取組の周知及び適正管理に向けた情報発信・意識啓発を行います。

② 専門家団体との連携・協力 【計画(案)P22-2.(2)】

法務・不動産・建築等の専門家団体と連携・協力に関する協定を締結し、各団体の窓口を活用して、空家の所有者等を対象とした相談に対応します。

③ 地域への啓発活動 【計画(案)P22-2.(3)】

まちづくり推進協議会や町区等、地域からのニーズに応じて地域に赴き、協定を締結している専門家団体等からの協力も得ながら、空家等に関する講座や相談会を開催し、地域への啓発活動を行います。

④ 高齢者への支援 【計画(案)P22-2.(4)】

増加する高齢者世帯や単身高齢者世帯に対して、法務や不動産の専門家や法務局等と連携し、早い段階での相続対策や相続登記の推進、成年後見制度の活用等に関する相談体制を整備します。

⑤ 地域の人材(高齢者)を活かした維持管理の仕組みの構築 【計画(案)P22-2.(5)】

シルバー人材センターと連携・協力に関する協定を締結し、空家管理の新たな仕組みを構築して空家の適正管理とあわせて、高齢者の地域社会での活動・貢献の場を広げるための取組を推進します。

⑥ 早期アプローチのためのプロセスの構築 【計画(案)P23-2.(6)】

住民異動(死亡)を基に、早期に空家を察知・把握して、所有者等又は関係者等に対し、なるべく早い段階で相談に対応するとともに、必要に応じて専門家団体の窓口を案内します。

除却

⑦ 再建築促進 【計画(案)P23-3.(1)】

建築基準法の接道要件を満たさない不良住宅を除却後、接道要件を確保したうえで再建築する者に対して空家除却費用への補助を検討します。

⑧ 除却跡地の防災空地利用 【計画(案)P23-3.(1)】

不良住宅を除却後に、防災空地やポケットパーク(地元管理)として一定期間(10年間)無償で地域に供される場合に、除却費の補助及び固定資産税の減免を検討します。

⑨ 除却と移住・定住の促進 【計画(案)P23-3.(1)】

不良住宅の除却を促進するとともに、本市への移住・定住の推進を図るための補助スキームを検討します。

⑩ 市による用地販売 【計画(案)P23-3.(1)】

不良住宅及び敷地の寄付を受け、市が解体後、空家除却後の土地を隣接者等に購入して頂く又は市外からの転入者(I・U・Jターン者)に販売する等を検討します。

利活用

⑪ 市街化調整区域における開発許可制度の見直し(緩和) 【計画(案)P23-3.(2)①】

都市計画運用指針の見直しに伴い、一定期間使用された後に空家となった建築物の柔軟な用途変更を県と共に検討し、市街化調整区域における空家の流通を促進するため関係機関と協議します。

⑫ 移住・定住体験施設への活用 【計画(案)P23-3.(2)②】

空家を本市への移住を体験できる住宅として整備し、都市的利便性と自然の豊かさの両方を享受できる本市の優位性についての認知を高め、移住促進と本市への移住気運の高揚を図ります。

⑬ 流通の活性化の推進 【計画(案)P23-3.(2)③】

全国版空家バンク制度を活用し、空家等の所有者と、店舗や居宅等として活用したい方とのマッチングを行います。また、リフォーム費用の補助について、佐賀県「すまい・る」支援事業の活用に努めます。

⑭ 多種多様な利活用方策の検討 【計画(案)P23-3.(2)④】

空家等の活用方法を公募したり、地域交流施設や福祉施設、子育て世帯支援として利活用する方策について、今後の国の住宅政策の動向を見ながら、必要に応じて関係機関等と協議し検討を進めていきます。

A

子育て世帯の三世帯同居
・近居へのサポートメニュー

\\ 選べる子育て世帯の住まいサポートメニュー //

B

子育て世帯の空き家活用への
サポートメニュー



※子育て世帯とは、満18歳未満(平成29年4月1日時点)の子ども(妊娠中も含む)がいる世帯

サポートを受けるための諸条件

- A-① 住宅の新築(購入)**
- 子育て世帯を含む三世帯(親子及び子の祖父母)で同居・近居(注1)をすること
 - 世帯主の前年の合計所得金額が500万円未満であること
 - 平成30年2月28日までに工事を完了し、三世帯同居・近居を開始できること
 - 長期優良住宅、又は、設計住宅性能評価により長期優良住宅と同等の性能を有する住宅であること
 - 戸建て住宅の場合は、延床面積100㎡(近居の場合は75㎡)以上であること
 - 共同住宅(長屋も含む)の場合は、延床面積75㎡(近居の場合は55㎡)以上であること
- A-② 中古住宅(注2)購入+リフォーム**
- 子育て世帯を含む三世帯(親子及び子の祖父母)で同居・近居(注1)をすること
 - 世帯主の前年の合計所得金額が500万円未満であること
 - 平成30年2月28日までに工事を完了し、三世帯同居・近居を開始できること
 - 劣化状況などの現況調査が実施された住宅、又は、購入後に実施する住宅であること
 - 購入に要する費用が300万円以上の住宅であること
 - 戸建て住宅の場合は、延床面積100㎡(近居の場合は75㎡)以上であること
 - 共同住宅(長屋も含む)の場合は、延床面積75㎡(近居の場合は55㎡)以上であること
 - 昭和三十五年以前の旧耐震基準で建築されたものである場合、耐震性能を有すること(今回の補助事業の中で、耐震改修工事を実施する場合は可とする)
 - 全体のリフォーム工事に要する費用は、50万円以上であること(リフォームは、中古住宅を購入される場合に限り可とする)
- A-③ 既存住宅のリフォーム**
- 子育て世帯を含む三世帯(親子及び子の祖父母)で同居をすること
 - 世帯主の前年の合計所得金額が500万円未満であること
 - 平成30年2月28日までに工事を完了し、三世帯同居を開始できること
 - 戸建て住宅の場合は、延床面積100㎡以上であること
 - 共同住宅(長屋も含む)の場合は、延床面積75㎡以上であること
 - 昭和三十五年以前の旧耐震基準で建築されたものである場合、耐震性能を有すること(今回の補助事業の中で、耐震改修工事を実施する場合は可とする)
 - 全体のリフォーム工事に要する費用は、50万円以上であること
- 近居**
- 親子宅
同一小学校区
子の祖父母宅
- 概ね2km以内

一般的なリフォーム工事とは… 外壁の塗替え、屋根のふき替え、畳替え、クロス張替え、トイレ・お風呂など水回りの改修など

| 性能を向上させるリフォーム工事とは… | 対象項目 | 耐震改修加算 | 省エネ加算 | バリアフリー化加算 |
|--------------------|-----------------------|--------|--------------------------------------|------------------------------------|
| | 耐震改修工事 (※耐震性がない場合) | 10万円 | 高効率給湯器設置工事 住宅の断熱化工事 窓の断熱化工事…など | 手すり設置工事 床段差解消工事 浴室・便所改修工事…など |
| | 加算額 | 10万円 | 3~5万円 | 1~5万円 |

- 注1)** 近居とは、親子と子の祖父母が同一小学校区内に住むこと、又は、住宅の敷地の最短直線距離が概ね2km以内に住むこと
- 注2)** 中古住宅とは、人の居住の用に供している(供したことがある)住宅、又は、建設工事の完了の日から起算して1年を経過した住宅
- 注3)** 空き家とは、過去に居住の用に供し、補助金の交付申請時点で居住者がいない戸建て住宅
- 【次の各号に該当する方は、補助金の対象になりませんので注意してください】
- 補助金の交付決定の前に住宅の新築やリフォーム工事等の工事着手を行った方
 - 補助金の交付決定の前に住宅の購入や中古住宅の購入、戸建て空き家の購入に係る契約締結を行った方
 - 県税を滞納している方
 - 本事業と同様の国の補助金等を活用した方
※各市町の同様な補助事業を活用する場合、各市町に必ず確認を行ってください。
 - 虚偽の申請その他不正の手段により、補助金の申請を行った方
 - 暴力団又は暴力団員若しくは暴力団及び暴力団員と密接な関係を有する方

サポートを受けるための諸条件

- B-① 空き家(注3)購入+リフォーム**
- 子育て世帯での居住であること
 - 世帯主の前年の合計所得金額が500万円未満であること
 - 劣化状況などの現況調査が実施された戸建て住宅、又は、購入後に実施する戸建て住宅であること
 - 購入に要する費用が300万円以上の住宅であること
 - 延床面積75㎡以上であること
 - 昭和三十五年以前の旧耐震基準で建築されたものである場合、耐震性能を有すること(今回の補助事業の中で、耐震改修工事を実施する場合は可とする)
 - 全体のリフォーム工事に要する費用は、50万円以上であること(リフォームは、戸建て空き家を購入される場合に限り可とする)
 - 平成30年2月28日までに工事を完了できること
- B-② 空き家のオーナーさんが行う賃貸住宅リフォーム**
- 子育て世帯が居住するために、戸建て空き家をリフォームした上で、子育て世帯に賃貸する戸建て空き家の所有者であること
 - 子育て世帯向けに賃貸する戸建て住宅であること
 - 募集開始から6か月間は、子育て世帯に限定して、賃貸する戸建て住宅とすること
 - 延床面積75㎡以上であること
 - 昭和三十五年以前の旧耐震基準で建築されたものである場合、耐震性能を有すること(今回の補助事業の中で、耐震改修工事を実施する場合は可とする)
 - 全体のリフォーム工事に要する費用は、50万円以上であること
 - 平成30年2月28日までに工事を完了できること

~補助金申請から交付までの流れ~



住宅金融支援機構による金利優遇措置が受けられる場合があります。

本事業を活用し、子育て世帯による既存住宅や同居・近居のための住宅取得を行うことにより、【フラット35】の金利優遇(一定期間引き下げ)を受けることができます。

| 金利引下げプラン | 金利引下げ期間 | 金利引下げ幅 |
|----------------|---------|------------------------|
| 【フラット35】子育て支援型 | 当初5年間 | 【フラット35】の借入金利から年▲0.25% |

※対象となるメニューや要件があります。

