

鳥栖市空家等対策計画（改訂案）の概要

● 第1章 鳥栖市空家等対策計画の趣旨

1. 策定の背景と目的

○人口減少などの社会的な変化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」を定める

2. 計画の位置づけ

○鳥栖市空家等対策協議会での協議を踏まえ、空家等対策の推進に関する特別措置法第6条の規定に基づき策定する

● 第2章 鳥栖市の空家等を取りまく現状と課題

1. 人口・世帯等の状況

○本市の人口・世帯数は増加、65歳以上の高齢者、核家族世帯、単身高齢者も増加

2. 住宅・土地統計調査による状況

○全国・県内他市に比べて空家率は低い

3. 条例施行後の状況

○直近5年間の情報提供197件、助言指導192件、所有者等が対応189件、未対応3件

4. 空家実態調査の概要

○令和3年度調査対象574戸、うち空家417戸、空家率2.3%

5. 空家の所有者等アンケート調査の結果

○総数417件、対象外54件、送付363件、回答170件、回答率46.8%

6. 前計画の振り返りとその課題

○所有者等に関する課題 ○費用面に関する課題 ○市場流通に関する課題 ○適正管理に関する課題

● 第3章 空家等対策の基本的事項

1. 空家等対策の基本的な方針

- (1) 空家等の適正管理に係る意識啓発 ○第一義的に空家等の所有者等の責務が大前提
- (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確保 ○管理不全な空家等を特定空家として認定し改善指導
- (3) 空家等を有効活用した地域活性化 ○空家等を地域資源のひとつとして捉え、市場流通や利活用の促進
- (4) 多様な主体との連携 ○多様な主体との連携による空家等対策の推進

2. 計画期間

○令和5年度から9年度までの5年間

3. 対象地区

○市全域

4. 対象とする空家等の種類

○「戸建の空家」を主な対象（店舗、事務所、倉庫等も1棟すべてが空家の場合は対象）とし、「特定空家等」を優先的に取り組む

● 第4章 空家等対策の基本的取組

1. 空家等の調査

- (1) 空家等に関する情報収集 ○地域住民からの情報収集
- (2) 空家等の実態調査 ○現地調査のうえ所有者等を特定し実態を把握
- (3) 空家等情報のデータベース化 ○実態調査情報・対策に必要な情報をデータベース化し、GISシステムで関係部局と共有
- (4) 所有者等が特定できない場合 ○「所有者不存在の空家等」又は「過失なく所有者等を確知できない」としてデータベースに登録

2. 空家等の適切な管理の促進

- (1) 市民への情報発信・意識啓発 ○様々なツールを活用した市民への空家等の適正管理や関係団体の相談窓口に関する情報発信・意識啓発
- (2) 関係団体との連携・協力 ○総合的な空家等対策を推進するため、関係団体（法務・不動産・建築等）と連携し相談に対応
- (3) 地域への啓発活動 ○地域からの求めに応じて、講座や相談会の開催
- (4) 高齢者への支援 ○高齢者からの相続等の相談への対応
- (5) 地域の人材やNPO法人等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やNPO法人等を活用し、空家等の適正な維持管理の取組を推進
- (6) 死亡届提出時等における情報提供 ○住民異動（死亡）の手続きの際に空家等の適正管理、相続登記等について周知し、関係団体の相談窓口の案内
- (7) 災害等の緊急時の対応 ○災害等により緊急対応が必要な場合、災害対策基本法及び地域防災計画に基づいた応急措置を講ずる
- (8) 財産管理人制度の活用 ○空家等の所有者等が特定できず、長期間の放置や荒廃状態が予測される場合、状況に応じ財産管理人制度を活用

3. 空家等及び跡地の活用の促進

- (1) 空家等の跡地の活用の促進に関する事項 ○民間による跡地の利活用を基本とし、不良住宅については除却費用の一部を助成
- (2) 空家等の活用の促進に関する事項
○空き家バンク制度の周知及び利用促進 ○空家等の流通促進のため関係法令等の制度を周知 ○移住・定住体験施設等としての活用

4. 特定空家等に対する措置及びその他の対応

- (1) 特定空家等の認定 ○国のガイドラインを参考に「特定空家等」の判断基準に基づき認定※将来的に予見される場合も含む
- (2) 措置の方針 ○措置は、悪影響を及ぼす恐れが高いものから優先して行う ○悪影響を速やかになくし、かつ所有者等の負担の少ない措置を検討
- (3) 措置の実施 ○法による措置（助言・指導、勧告、命令、代執行等）について、国のガイドラインに基づき実施

5. 住民等から空家等に関する相談への対応

○寄せられた相談に対し、現地確認、所有者等の探索を行い対応 ○弁護士、司法書士、建築士等の関係団体及び庁内関係部局と協力・連携

6. 空家等対策の実施体制

- (1) 鳥栖市空家等検討委員会（庁内） ○市長、副市長、関係する部長、課長及び各課職員で構成 ○空家等対策の推進、対策計画の検討を行う
- (2) 鳥栖市空家等対策協議会（庁外） ○市長、地域住民、学識経験者、法務、不動産、建築、関係行政機関等で構成 ○対策計画の作成、変更、実施等の協議